202430009897

Medellín, 15/01/2024

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

BOSQUE DEL RIO – ETAPA 4 TORRE 4
CALLE 18 No. 43G – 90 VILLA CARLOTA
171 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 BOSQUE DEL RIO ETAPA 4 TORRE 4, por parte de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S, registrada en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con NIT 811.032.292-3, representada legalmente por el señor CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL Identificado con cedula de ciudadanía No. 3.391.742. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

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

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

NOTA FRENTE AL 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 01 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 en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia:Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A No. 42–101 Edificio Plaza la Libertad, Torre B piso 8. Proyecto Bosque del Río Etapa 4 Torre 4. Con dirección: Calle 18 No. 43G – 90 Villa Carlota, CBML: 14030180073, Licencia Urbanística: C1-0696 del 17 de octubre de 2023.

Proyectó: John Alexander Londoño Atehortua
Profesional Universitario

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

Calle 19 No. 43G-169 Of: 601 • PBX: 448 7440 • Fax: 454 8581 • Medellín - Colombia www.constructoracapital.com

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida, nuestro proyecto.

Medellín, 09 de noviembre de 2023

Señores,
SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANÍSTICO
Secretaría de Gestión y Control Territorial
MUNICIPIO DE MEDELLÍN

Dando cumplimiento al Articulo 2.2.5.3.1, Radicación de Documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, se radican los documentos detallados a continuación para la promoción anuncio y desarrollo de actividades de enajenación del proyecto BOSQUE DEL RIO ETAPA 4 (171 APARTAMENTOS), al cual se asignó la dirección Calle 18 # 43G - 90, Sector Ciudad del Rio, Municipio de Medellín.

1. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a 3 meses: Matricula Nro. 001-1422197
2. Copia de los modelos de contratos a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato: Encargo de Vinculación Alianza Fiduciaria S.A. - Fideicomiso Bosque del Rio, modelo de la escritura de compraventa y modelo de acta de entrega.
3. Presupuesto Financiero del Proyecto: Formatos FO-CONU-003, versión 5, que incluye:
   3.1. Información general y relación de documentos a presentar para radicación.
   3.2. Balance General
   3.3. Estado de pérdidas y ganancias
   3.4. Información para estudio económico
   3.5. Financiación de las ventas
   3.6. Flujo de aplicación de fondos
   3.7. Presupuesto de la construcción y avance general de obra
4. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas:
   4.1. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria Bosque del Rio.
   4.2. Resolución C1-0696 del 17 de octubre de 2023 de La Curaduría Primera de Medellín
5. Registro Único de Proponentes
6. Coadyuvancia para radicación de tramite otorgada por Alianza Fiduciaria S.A.
7. Estados Financieros de Constructora Capital Medellín S.A.S al 31 de marzo de 2023

Cualquier inquietud, pueden comunicarse con la Ingeniera Manuela Sánchez al teléfono 448 74 40 Ext. 165.

Atentamente,

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Gerente General

Cód. FO-CONU-003	Formato	Alcaldía de Medellín
Versión. 5	**FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas**	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.					
Nombre representante legal:	CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL					
Identificación representante legal:	3.391.742					
Identificación o NIT:	811.032.292-3					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	X	NO		No. De Radicdo:	202030208352
Dirección de correspondencia:	Calle 19 # 43 G 169, Oficina 601					
Correo electrónico:	sebastians@constructoracapital.com					
Teléfono y/o móvil:	3206866171					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	BOSQUE DEL RÍO ETAPA 4					
Dirección del proyecto:	Calle 18 # 43 G - 90					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	4	No. de Torres Totales del proyecto:	4	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	**No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:**		171	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	714
Tipo de viviendas:	**VIP:** SÍ_____ NO__X___ **VIS:** SÍ_____ NO__X___					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	sep-25
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	Alianza Fiduciaria
Escritura Nro.	Fecha:			Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	x	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	Alianza Fiduciaria
Contrato fiducario No:	Fecha:			Vigencia:		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
_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__	___	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.

X ___ Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

Todos los valores indicados están expresados en miles de pesos.

Cód. FO-CONU-003	Formato	Alcaldía de Medellín
Versión. 5	**FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas**	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S **Expediente Número:** _____

Proyecto

☐ Unifamiliar ■ Multifamiliar ☐ Lotes

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto BOSQUE DEL RÍO ETAPA 4

Dirección Calle 18 # 43 G - 90 **Número de unidades** 171

Ciudad Medellín

Costo del proyecto $ 94.966.855 (EN MILES)

Venta total del proyecto $ 113.820.000 (EN MILES)

FINANCIACIÓN		VALOR ($)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		$ 38.000.000,00	40,01%
Cooperativas		$ -	0,00%
Créditos	Proveedores	$ -	0,00%
	Particulares	$ -	0,00%
	Socios	$ -	0,00%
Recursos propios		$ 22.466.883,42	23,66%
Preventas	Encargo Fiduciario	$ 34.500.000,00	36,33%
	Patrimonio Autónomo	$ -	0,00%
Otros	Especificar:	$ -	0,00%
		$ -	0,00%
TOTAL		$ 94.966.883,42	100,00%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan $ 94.966.855.000,00

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan $ 94.966.855.000,00

Vr. Desembolsado por	Bancos	$ -	Al mes de:	oct-23
	Proveedores	$ -	Al mes de:	oct-23
	Particulares	$ -	Al mes de:	oct-23
	Socios	$ -	Al mes de:	oct-23

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 22,95% Al mes de: oct-23

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 22,95% Al mes de: oct-23

Carolina Flórez Jlo

Firma Contador

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

CAROLINA FLÓREZ JARAMILLO

Nombre del Contador:

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 122662-T

Matrícula Número: 05202141782-ANT

Cód. FO-CONU-003	Formato	Alcaldía de Medellín
Versión. 5	**FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas**	

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.	Registro No:	
Representante Legal:	CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL	Licencia No:	C1-0696 de 2023
Nombre del Plan:	PROYECTO BOSQUE DEL RÍO ETAPA 4	Fecha:	oct-23
Localización:	Calle 18 # 43G - 90		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	412.508	412.508	0,43%	100%
2	CIMENTACIONES	5.314.393	-	5,6%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	1.106.223	-	1,2%	0%
4	ESTRUCTURA	15.168.532	-	16,0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	5.094.053	-	5,4%	0%
6	ALISTADO PISOS	818.800	-	0,9%	0%
7	CUBIERTA	-	-	0,0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	2.773.895	-	2,9%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	-	-	0,0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	394.759	-	0,4%	0%
11	REVOQUES	925.687	-	1,0%	0%
12	ESTUCO	469.339	-	0,5%	0%
13	PINTURA	1.083.385	-	1,1%	0%
14	CIELOS RASOS	1.517.256	-	1,6%	0%
15	ENCHAPADOS	507.518	-	0,5%	0%
16	ACABADO DE PISOS	1.593.302	-	1,7%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	5.206.435	-	5,5%	0%
18	VIDRIOS	2.264.785	-	2,4%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	-	-	0,0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	888.344	-	0,9%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	482.103	-	0,5%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	-	-	0,0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	4.296.791	-	4,5%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	1.457.683	-	1,5%	0%
SUB -TOTAL		**51.775.792**	**412.508**	**55%**	**0,80%**
25	IMPREVISTOS	-	-	0,0%	0,00%
26	COSTOS INDIRECTOS	20.322.408	2.540.301	21,4%	12,50%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	4.600.398	575.050	4,8%	12,50%
SUB -TOTAL		**24.922.806**			
28	TERRENO URBANIZADO	18.268.285	18.268.285	19,2%	100%
TOTAL		**94.966.883**	**21.796.143**	**100%**	**22,95%**

}

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No. 05202141782-ANT

Cód. FO-CONU-003	Formato	Alcaldía de Medellín
Versión. 5	**FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas**	

FINANCIACIÓN

NOMBRE DEL PROYECTO		DIRECCIÓN	
BOSQUE DEL RÍO ETAPA 4		CALLE 18 # 43G - 90	
PRECIO DE VENTA:	$ 665.614.035,09	ÁREA TÍPICA:	90,5 m2
VALOR CUOTA INICIAL:	$ 199.684.210,53	PORCENTAJE:	30,00%
SALDO A FINANCIAR:	$		465.929.824,56
ENTIDAD QUE FINANCIA:	COLPATRIA		

Información de los Proyectos Asociativos

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

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

OBSERVACIONES:	

El porcentaje de la cuota inicial es obtenido de acuerdo a las experiencias en otros proyectos de características similares.

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL

FIRMA

Fecha de elaboración: 23/10/2023

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: BOSQUE DEL RÍO ETAPA 4 **Dirección:** Calle 18 # 43 G - 90

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SÉPTIMO TRIMESTRE
	AGO - OCT /22	NOV /22 - ENE /23	FEB - ABR /23	MAR - JUL /23	AGO - OCT/23	NOV /23 - ENE /24	FEB - ABR /24
1. BANCOS						$ 3.200.000,00	$ 3.400.000,00
2. COOPERATIVAS							
3. CREDITOS PROVEEDORES							
4. CREDITOS PARTICULARES							
5. CRÉDITOS SOCIOS							
6. RECURSOS PROPIOS	$ 19.013.992,00	$ 686.620,00	$ 574.837,42	$ 718.688,00	$ 904.362,00	$ 99.043,00	$ 67.255,00
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO						$ 5.500.000,00	$ 5.500.000,00
8. OTROS (Indicar)							
TOTAL	$ 19.013.992,00	$ 686.620,00	$ 574.837,42	$ 718.688,00	$ 904.362,00	$ 8.799.043,00	$ 8.967.255,00

	OCTAVO TRIMESTRE	NOVNEO TRIMESTRE	DÉCIMO TRIMESTRE	TRIMESTRE ONCE	TRIMESTRE DOCE	TRIMESTRE TRECE	TOTAL
	MAR - JUL /24	AGO - OCT/24	NOV /24 - ENE /25	FEB - ABR /25	MAR - JUL /25	AGO - OCT/25	
1. BANCOS	$ 4.200.000,00	$ 4.900.000,00	$ 5.700.000,00	$ 5.400.000,00	$ 6.200.000,00	$ 5.000.000,00	**$ 38.000.000,00**
2. COOPERATIVAS							$ -
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							$ -
4. CRÉDITOS PARTICULARES							$ -
5. CRÉDITOS SOCIOS							$ -
6. RECURSOS PROPIOS	$ 20.735,00	$ 74.214,00	$ 27.694,00	$ 81.173,00	$ 49.652,00	$ 148.618,00	**$ 22.466.883,42**
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	$ 5.000.000,00	$ 4.500.000,00	$ 4.000.000,00	$ 3.500.000,00	$ 3.000.000,00	$ 3.500.000,00	**$ 34.500.000,00**
8. OTROS (Indicar)							$ -
TOTAL	$ 9.220.735,00	$ 9.474.214,00	$ 9.727.694,00	$ 8.981.173,00	$ 9.249.652,00	$ 8.648.618,00	**$ 94.966.883,42**

Contador CAROLINA FLÓREZ JARAMILLO
NOMBRE Y APELLIDOS

Carolina Flórez Jlo
FIRMA

Matricula No 122662-T

Representante Legal CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
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. 5	**FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas**	

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

Balance General Al: 31 DE MARZO	**De: 2023**
Registro No.	
Elaborado Por: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN	**Día 23 Mes 10 Año 2023**

ACTIVO

	ACTIVO CORRIENTE	
	EFECTIVO	
1	CAJA MENOR	$ 2.800,00
2	CUENTAS CORRIENTES	$ 20.598.728,00
3	CUENTAS DE AHORRO	$ 4.593.567,00
4	FONDOS DE INVERSIÓN	$ 52.815.910,00
5	CUENTAS CORRIENTES EN MONEDA EXTRANJERA	**$ 11.203.295,00**
6		
7		
8	**TOTAL (1 - 7)**	**$ 89.214.300,00**
	CUENTAS POR COBRAR	
9	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	$ 79.686.418,00
10	ANTICIPOS Y AVANCES	$ 3.858,00
11	ANTICIPOS DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	$ 29.173.200,00
12	CUENTAS POR COBRAR TRABAJADORES	$ 1.009.860,00
13	DEUDORES VARIOS	$ 72.845.868,00
14	**TOTAL (9 - 13)**	**$ 182.719.204,00**
	INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15	TÍTULOS VALORES	$ -
16	VALORES MOBILIARIOS	$ -
17	**TOTAL (15 - 16)**	$ -
	INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18	INVENTARIOS	$ 151.394.278,00
19	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN CURSO	$ -
20	ANTICIPOS Y AVANCES A PROVEEDORES	$ 2.313.745,00
21	ANTICIPOS Y AVANCES A CONTRATISTAS	$ 403.357,00
22	ANTICIPO LOTES	$ -
23	FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS	$ 433.990.166,00
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)**	**$ 588.101.546,00**
	ACTIVOS FIJOS	
	COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1	MAQ. Y EQUIPO	$ 3.468.434,00
2	EQUIPO DE OFICINA	$ 204.020,00
3	EQUIPOS DE COMPUTACIÓN Y COMUNIC.	$ 676.141,00
4	FLOTA Y EQ. DE TRANSPORTE	$ 619.042,00
5	**TOTAL (1 - 4)**	**$ 4.967.637,00**
	OTROS ACTIVOS	
1	INVER. VR RAZONABLE CAMBIOS PAT.	$ 29.327,00
2	INVERSIONES EN ASOCIADAS	$ 15.303.382,00
3	CUENTAS POR COBRAR	$ 1.295.920,00
4	INVENTARIO LP	$ 155.017.404,00
5	SEGUROS	$ 7.620.020,00
6	**TOTAL (1 - 5)**	**$ 179.266.053,00**
	TOTAL ACTIVOS	**$ 1.044.268.740,00**
	CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO

	PASIVO CORRIENTE	
	OBLIGACIONES POR PAGAR	
1	SOBREGIROS BANCARIOS	
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	$ 38.664.522,00
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5	**TOTAL (1 - 4)**	**$ 38.664.522,00**
	CUENTAS POR PAGAR	
6	PROVEEDORES	$ 6.709.630,00
7	ACREEDORES VARIOS	$ 59.242.094,00
8	CONTRATISTAS	$ 427.480,00
9	GASTOS POR PAGAR	$ 11.279.597,00
10	IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	$ 275.134,00
11	IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO RE	$ 53.902,00
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	$ 1.234.069,00
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	$ 65.582.840,00
14	OTROS PASIVOS CORTO PLAZO	$ 328.394.886,00
14	PASIVOS POR IMPUESTOS	$ 50.014.377,00
15	**TOTAL (6 - 14)**	**$ 523.214.009,00**
	LARGO PLAZO	
16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	$ 79.619.646,00
17	IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	$ 1.263.310,00
18	ACREEDORES VARIOS	$ 10.129.026,00
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	$ -
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	$ -
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	$ -
22	**TOTAL (16 - 21)**	**$ 91.011.982,00**
	OTROS	
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	0
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	0
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	0
26	SOCIOS	0
27	**TOTAL (23 - 26)**	0
	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28	CAPITAL SOCIAL	$ 31.536.246,00
29	CAPITAL POR EMITIR	
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	$ 22.116.976,00
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	$ 465.175,00
32	**TOTAL (28 - 31)**	**$ 54.118.397,00**
	RESERVAS Y UTILIDADES	
33	RESERVA LEGAL	$ 334.750.603,00
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	$ 2.509.227,00
36	**TOTAL (33 - 35)**	**$ 337.259.830,00**
	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILI	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	**TOTAL (37 - 38)**	
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**$ 1.044.268.740,00**
	CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

REVISOR FISCAL

NOMBRE Y APELLIDO

FIRMA

MATRICULA No

CONTADOR

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO

NOMBRE Y APELLIDOS

Carolina Flórez Jllo

FIRMA

122662-T

MATRICULA No

Cód. FO-CONU-003	Formato	Alcaldía de Medellín
Versión. 5	**FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas**	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 31 DE DICIEMBRE DE 2022 AL 31 DE MARZO DE 2023

VENTAS BRUTAS:	$	99.074.898,00
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	-$	593.210,00
(1) VENTAS NETAS	**$**	**98.481.688,00**
MENOS: COSTOS DE OPERACIÓN Y/O VENTAS	$	64.339.619,00
UTILIDAD BRUTA (RENGLON 1 MENOS 2)	$	34.142.069,00
MENOS: GASTOS OPERACIONALES DE ADMON	-$	6.936.634,00
MENOS: GASTOS OPERACIONALES DE VENTAS.....	-$	1.574.667,00
UTILIDAD OPERACIONAL (RENGLONES 3 AL 5)	**$**	**25.630.768,00**
MAS: INGRESOS FINANCIEROS	$	4.648.764,00
MENOS GASTOS FINANCIEROS	-$	904.216,00
MAS: INGRESOS METODO DE PARTICIPACIÓN PATRIMONIAL	$	-
MAS: OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	$	1.954.683,00
MENOS: OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	-$	866.361,00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (RENGLONES 6 AL 10)	**$**	**30.463.638,00**
MENOS: IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS ...	-$	8.505.774,00
MENOS: IMPUESTO DIFERIDO	$	159.112,00
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	$	22.116.976,00
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	$	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	**$**	**22.116.976,00**

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL FIRMA

Nombre

REVISOR FISCAL FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

Número

CONTADOR CAROLINA FLÓREZ JARAMILLO FIRMA Carolina Flórez Jllo

Nombre

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida, nuestro proyecto.
Calle 19 No. 43G-169 Of: 601 • PBX: 448 7440 • Fax: 454 8581 • Medellín - Colombia www.constructoracapital.com

Medellín, 07 de diciembre de 2023

Señores,
SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANÍSTICO
Secretaría de Gestión y Control Territorial
MUNICIPIO DE MEDELLÍN

Asunto: Respuesta a requerimiento 202330974895 del 20 noviembre de 2023.

Cordial saludo,

Dando respuesta al requerimiento 202330974895, correspondiente al radicado 202310370727, nos permitimos dar cumplimiento a continuación:

- Modelo de encargo fiduciario de vinculación*: Modelo aportado de la etapa 1 y 2, aportar el documento con los datos de la etapa 4.*
Adjuntamos como anexo el documento en PDF denominado Contrato de Adhesion BR T4, correspondiente a la etapa 4.

- Modelo de escritura pública: *Modelo aportado de la etapa 1 y 2, aportar el documento con los datos de la etapa 4.*
Adjuntamos como anexo el documento en PDF denominado Minuta de Transferencia T4, correspondiente a la etapa 4.

- Modelo de hipoteca abierta: *Modelo aportado de la etapa 1 y 2, aportar el documento con los datos de la etapa 4.*
En el documento anexo del numeral anterior, se da cumplimiento a lo solicitado.

Así mismo, hacemos entrega del certificado de tradición y libertad del predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1422196

Agradecemos la atención prestada.

Cualquier inquietud, pueden comunicarse con el Ing. Sebastián Saldarriaga al teléfono 448 74 40 Ext. 148 o al correo electrónico sebastians@constructoracapital.com.

Atentamente,

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Gerente General

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231026509584536782 **Nro Matrícula: 001-1422197**

Pagina 1 TURNO: 2023-481497

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 02:07:25 PM

"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: 18-08-2021 RADICACIÓN: 2021-51796 CON: ESCRITURA DE: 28-07-2021
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 4 ETAPA 4 URBANIZACION BOSQUE DEL RIO CON AREA DE 1.945,25 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7550 DE FECHA 24-06-2021 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ALIANZA FIDUCIARIA S..A FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEO ASI:POR ESCRITURA 18077 DEL 22-12-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: VALORES SIMESA S.A. , A : FIDUCIARIA ALIANZA S.A. VOCERA DEL FIDICOMISO BOSQUES DEL RIO , REGISTRADA EL DIA 17-01-2018 EN LA MATRICULA 001-981406.---PARAGRAFO:SEGUN ESCRITURA 2218 DEL 09-04-2007 NOTARIA 29 MEDELLIN,REGISTRADA EL 17-05-2007 VALORES SIMESA S.A FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE,ORIGINANDOSE LA MATRICULA 001-954015 OBJETO DE LOTEO.ADQUIRIO:VALORES SIMESA S.A. EL PREDIO MAYOR OBJETO DE LOTEO EN 16 PREDIOS ASI: POR ESCISION CON SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA S.A.",SEGUN ESCRITURA 2527 DEL 30-11-2000 NOTARIA 7 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 12-12-2000 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/305842/267836/307937/393956/369790/342687/400163 AL 400171.1.- ADQUIRIO EMPRESA SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. (SIMESA) POR COMPRA A RICARDO MEJIA M. , MANUEL MEJIA PELAEZ, Y JESUS MESA C., SEGUN ESCRITURA # 491 DEL 23 DE FEBRERO DE 1.939 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE MARZO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. IMPS. TOMO 1., F. 510, # 712.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 9301 DEL 29-12-1982 NOTARIA 9 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 06-04-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A."SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/842.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1703 DEL 17-11-1981 NOTARIA 16 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 24-11-1981 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES SOBRE PARTE DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-267836 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1195 DEL 30-03-1983 NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 13-05-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-307937.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1124 DEL 28-02-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 10-07-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-393956.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 881 DEL 08-03-1984 NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 11-04-1984 SIDERURGICA DE MEDELLIN FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-342687.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6195 DEL 12-09-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 25-09-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-400163 AL 001-400171.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 5169 DE 14-08-2007 NOTARIA 29 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 16-08-2007 VALORES SIMESA S.A. FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTEO DEL PREDIO MATRICULA 001-0954015 DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL PREDIO CON MATRICULA 001-0960885 OBJETO DE ESTUDIO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MPIO DE MEDELLIN LOTE 4 ETAPA 4 URBANIZACION BOSQUE DEL RIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231026509584536782 **Nro Matrícula: 001-1422197**

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 02:07:25 PM

"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

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

001 - 981406

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-07-2021 Radicación: 2021-51796

Doc: ESCRITURA 7550 del 24-06-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LOTEO: 0920 LOTEO

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO X NIT:830.053.812-2

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-09-2021 Radicación: 2021-71340

Doc: ESCRITURA 12939 del 28-09-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION (A LA ESCRITURA NRO. 18077 DE 22-12-2017 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, EN CUANTO CITAR CORRECTAMENTE EN EL ENCABEZADO DE ESTA EL NOMBRE CORRECTO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO NIT:830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-12-2022 Radicación: 2022-91457

Doc: ESCRITURA 16660 del 01-12-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO $2.500.000

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO X NIT:830.053.812-2

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. **NIT:860.034.594-1**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231026509584536782 **Nro Matrícula: 001-1422197**

Pagina 3 TURNO: 2023-481497

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 02:07:25 PM

"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: 2023-481497 **FECHA: 26-10-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS BOSQUE DEL RIO ETAPA 4					
	Partes	**Serán partes del Contrato de Adhesión: La Fiduciaria, El Constituyente – Constructor y el(los) Adquirente(s) conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato de Adhesión.**			
1.	**La Fiduciaria**	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 43 A #14-57 Piso 7	**Ciudad**	Medellín
		Correo Electrónico		euribe@alianza.com.co	
2.	**Constituyente - Constructor**	Constructora Capital Medellín S.A.S. identificada con NIT. 811032292-3			
		Dirección	Calle 19 43 G 169 OF 601	**Ciudad**	Medellín
		Correo Electrónico		camilom@constructoracapital.com	
		Porcentaje de Participación		100 %	
3.	**Información Del Adquirente**	TAG_TERCERO_NOMBRE			
	Identificación	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION			
	Dirección	TAG_TERCERO_DIRECCON			
	Teléfono	TAG_TERCERO_TELEFONO			
4.	**Beneficiario**	Tiene la definición asignada en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión			
5.	**Inmueble**	Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-1422197de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.			
6.	**Proyecto**	Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble, compuesto por una torre de aproximadamente 199 unidades vendibles, de las cuales 171 son apartamentos y 28 son oficinas, aproximadamente. La torre 4 contará en el nivel 3 con aproximadamente 1.413 metros cuadrados distribuidos aproximadamente en 11 oficinas, aproximadamente 1 local comercial, 2 auditorios y una sala de juntas no comercializable al público. En el nivel 4 contará con aproximadamente 1.672 metros cuadrados distribuidos aproximadamente en 15 oficinas En el nivel 5 se contará con aproximadamente 2.262 metros cuadrados			
		El presente contrato regulará única y exclusivamente la preventa de la Etapa 4 del proyecto, cuyas características son las siguientes: **ETAPA 4:** estará compuesta por una torre de aproximadamente 199 unidades vendibles, de las cuales 171 son apartamentos y 28 son oficinas			
7.	**Vigencia Fase Pre - Constructiva**	Dieciocho (18) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.			
8.	**Clausulas limitativas**	• Numeral 15 - Modificación del Contrato. • Numeral 6 literal c) - Cuando Procede La Devolución De Recursos. • Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza. • Numeral 13 - Cesión del Contrato. • Numeral 23 - Desistimientos			
9.	**Condiciones de Giro**	Son las condiciones que debe acreditar el Constituyente - Constructor ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma. Las condiciones de giro se encuentran plenamente descritas en el numeral 9 de la caratula del Contrato.			

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del veintidós (22) de julio de 2022.

10.	**El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor**	Si **X** no
11.	**Fondo De Inversión Colectiva**	TAG_NUMERO_ENCARGO
12.	**Etapa del Proyecto**	4
13.	**Activo(s) Inmobiliario(s) (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).**	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Numero de Garaje(s): TAG_PARQUEADERO_NUMERO Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.
	FASE CONSTRUCTIVA.	
14.	**Título Jurídico**	Beneficio de Área X Compra Venta ____
15.	**Vigencia Fase Constructiva**	Para la etapa 4 del Proyecto es de Veintidós (22) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro de la etapa 4 del Proyecto, Dicho plazo podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por el un periodo de Diez (10) meses.

Que el (los) Adquirente(s) identificado(s) en la carátula del presente contrato, se encuentra(n) interesado(s) en adquirir el (los) Activo(s) Inmobiliario(s), el(los) cual(es) se encuentra(n) descrito(s) en la carátula de este documento (en adelante el "Contrato De Adhesión"). Para lo cual acuerda las siguientes:

CLAUSULAS

1. **OBJETO.** El Contrato tiene por objeto:

   a. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de entregar los Recursos al Constituyente - Constructor para el desarrollo del Proyecto y derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula, en el Fideicomiso Inmobiliario.
   b. La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en el Plan de Pagos.
   c. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

   FINALIDAD DEL CONTRATO DE ADHESIÓN: La entrega al Constituyente - Constructor de los Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente. Y en vigencia de la Fase Constructiva y en consecuencia en el Fideicomiso Inmobiliario la transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Constituyente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya (hayan) realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de

la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).

Nota 1: En el evento en que se active las estipulaciones indicadas en el aparte de Desarrollo Fase Constructiva prevista en este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) manifiesta conocer y aceptar su vinculación y adherencia al Fideicomiso Inmobiliario que para el efecto constituya el Constituyente – Constructor.

Nota 2: El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) conocer que el desarrollo constructivo del Proyecto y sus etapas, está a cargo del Constituyente - Constructor, siendo este el responsable de dichas actividades y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO DE ADHESIÓN.** Son los Recursos que entrega(n) el (los) Adquirente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la consignación de éstos, exista la plena identificación de estos y se cuente con la plena vinculación del(los) Adquirente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.

3. **RENDIMIENTOS O UTILIDADES.** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos por el(ellos) aportados e invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Constituyente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Constituyente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

   En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s), y en consecuencia tendrán el tratamiento indicado en el párrafo anterior.

   PARA TENER EN CUENTA: En atención a que los Recursos que se entreguen por el(los) Adquirente(s), serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión, el Contrato y, en caso de que aplique, el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. **DESARROLLO CONSTRUCTIVO.** La construcción del Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 2 Fases: (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post- Constructiva.

5. **OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATANTES.**

5.1. **OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación. El Constituyente - Constructor tendrá la especial obligación y prohibición de 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 De Adhesión.

5.2. **OBLIGACIONES Y DERECHOS DE ALIANZA:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación y en todo caso especialmente las siguientes obligaciones:

i. Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor del Constituyente - Constructor y al (los) Adquirente(s) y al Constituyente - Constructor.
ii. Informar sobre el no cumplimiento oportuno de las Condiciones De Giro y restituir a favor de (los) Adquirente(s) los Recursos entregados junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto de este, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza.

5.3. **SON DERECHOS DE (LOS) ADQUIRENTE(S):**

i. Que Alianza le 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 previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las Condiciones De Giro definidas en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, mis derechos como Adquirente(s), la descripción del Proyecto o el Constituyente - Constructor, conforme lo previsto en la cláusula de modificaciones de este Contrato de Adhesión.
iii. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se me entregue el saldo de los recursos aportados, aplicando previamente las deducciones por concepto de ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc, que lleguen a corresponder.
iv. Acudir directamente a Alianza, al Defensor del Consumidor Financiero o la misma Superintendencia Financiera de Colombia en caso de existir alguna petición, queja o reclamo.
v. A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Constituyente - Constructor, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Constituyente - Constructor.
vi. 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 estos en los términos del presente Contrato De Adhesión.

Comentado [CPL1]: Se podrá eliminar en la medida en que el cliente así lo determine

5.4. **SON OBLIGACIONES DEL (LOS) ADQUIRENTE(S):**

i. Realizar los aportes a los que me(nos) obligo(obligamos), únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo Plan De Pagos.
ii. Permitir que los Recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Constituyente - Constructor al cumplimiento de las Condiciones De Giro.
iii. Diligenciar la información para vincularse a Alianza y actualizar la información que llegue a ser requerida en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.
iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato de Adhesión.
v. Obtener previa aprobación de Alianza y del Constituyente - Constructor para la celebración de cesiones de posición contractual del Contrato De Adhesión.
vi. Suscribir los documentos conexos que el Constituyente - Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s). Queda entendido que Alianza no realizará una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente con el Constituyente - Constructor y el (los) Adquirente(s).
vii. Abstenerse de entregar directamente Recursos al Constituyente - Constructor.
viii. Las demás establecidas en el presente Contrato De Adhesión y en los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s) que hagan parte integral del mismo.
ix. Adelantar las actividades necesarias para la obtención, aprobación y desembolso de los mecanismos de financiación establecidos para la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s), por lo cual se obliga(n) a radicar todos los documentos exigidos en la entidad financiera,

Comentado [CPL2]: Se podrá eliminar en la medida en que el cliente así lo determine

obligación que deberá(n) cumplir de acuerdo a los plazos acordados en el Anexo Plan De Pagos y/o, comunicación de parte del Constituyente - Constructor mediante la cual le solicitara dar inicio a la solicitud de crédito

Comentado [CPL3]: Se podrá incluir a requerimiento del cliente

6. **MANEJO DE LOS RECURSOS:** Alianza procederá con la entrega de los Recursos al Constituyente - Constructor o Adquirente(s) de acuerdo con lo indicado a continuación:

   a) **Por cumplimiento de las Condiciones de Giro:** Los Recursos se entregarán al Constituyente - Constructor una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del proyecto contados desde la acreditación de las Condiciones de Giro.

   Durante la vigencia del Contrato de Fiducia y en todo caso con posterioridad al cumplimiento de las Condiciones de Giro, los Recursos entregados serán puestos a disposición del Constituyente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato de Fiducia.

   b) **Por el NO cumplimiento de las Condiciones de Giro.** En este caso Alianza informará al(los) Adquirente(s) que los Recursos se encuentran a su disposición.

   c) **Cuando Procede La Devolución De Recursos**. (a) Por las causales indicadas en el literal b anterior; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Constituyente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

   Durante el periodo Pre – Constructivo los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto del mismo, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO. Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

   Durante el Periodo Constructivo y en durante la vigencia del Contrato de Fiducia, los rendimientos pertenecerán al Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO. Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de estos previo aporte de los mismos por parte del Constituyente - Constructor, en un plazo de ocho (08) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

   Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, si aplica, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO del presente Contrato de Adhesión. Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

Si transcurrido un (1) mes no he informado la cuenta a la cual Alianza deba transferir los saldos de recursos a mi favor y en caso de existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, con la suscripción del presente Contrato de Adhesión, Alianza se entiende instruida para que aperture en el Fondo y en todo caso en un fondo a la vista una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor. La devolución de los recursos consignados será realizada conforme lo dispuesto en el reglamento del fondo.

7. **DURACIÓN.** El Contrato de Adhesión tendrá la duración según la fase en la que se encuentre el Proyecto, conforme los plazos que se indican en la carátula del presente Contrato de Adhesión y la vigencia del Contrato y el Contrato de Fiduciario, según corresponda y aplique.

   Las prórrogas posteriores que se realicen al Contrato y al Contrato de Fiducia, si aplica, y en consecuencia al Proyecto/etapa podrán ser adelantadas por el Constituyente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato y Contrato de Fiducia, si aplica, siempre que el Constituyente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar el desistimiento del Contrato de Adhesión sin aplicación al ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO dentro del plazo que disponga el Constituyente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar.

8. **ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DE ALIANZA.** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación del Contrato de Fiducia, del Contrato De Adhesión y en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al Proyecto.

   En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir u operar será de responsabilidad directa del Constituyente - Constructor y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

9. **REMUNERACIÓN.** Alianza cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Alianza la comisión establecida en el reglamento de este, el cual el (los) Adquiriente(s) declara conocer y aceptar.

10. **TERMINACIÓN. El presente Contrato de Adhesión terminará por:**

    10.1. Terminación del Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica.
    10.2. Por mora del(los) Adquirente(s) de treinta (30) días en la entrega de los Recursos según el Plan de Pagos y así lo haya instruido el Constituyente - Constructor, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
    10.3. Por voluntad del Constituyente - Constructor. El Constituyente - Constructor podrá instruir a Alianza la terminación unilateral del presente Contrato de Adhesión, caso en el cual no se aplicarán las sanciones a cargo de (los) Adquirente(s) siempre que no sea por incumplimiento de este último en alguna de sus prestaciones a cargo, y en consecuencia estará a cargo del Constituyente - Constructor pagar la penalidad prevista en la cláusula denominada Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
    10.4. Por incumplimiento del (los) Adquirente(s) a las obligaciones aquí pactadas y los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
    10.5. Por voluntad de (los) Adquirente(s), caso en el cual se aplicará lo previsto en el numeral de Acuerdo por Desistimiento Incumplimiento.

Comentado [CPL4]: Por favor indicar un plazo

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del veintidós (22) de julio de 2022.

10.6. Por incumplimiento del(los) Adquirente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica, caso en el cual Alianza no cancelará suma alguna en favor del (los) Adquirente(s).

10.7. Cuando el (los) Adquirente(s) 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 Alianza 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 de Adhesión.

10.8. Por el fallecimiento del (los) Adquirente(s), situación que deberá ser informada por el Constituyente - Constructor, caso en el cual Alianza procederá a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Adquirente(s) al cual se transfieran dichos saldos. Salvo que medie cesión de conformidad con la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en el presente Contrato, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

10.9. De común acuerdo entre el Constituyente - Constructor y el (los) Adquiriente(s) Adherente(s).

10.10. Cuando, durante la Fase Constructiva y en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario, llegado el momento de escriturar el Activo(s) Inmobiliario(s) 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 el Activo(s) Inmobiliario(s) de acuerdo a los plazos acordados en el Anexo Plan De Pagos para su solicitud, aprobación y desembolso/subrogación.

11. GESTIÓN DE RIESGOS. Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

12. NOTIFICACIONES. Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de comunicación y notificación en las direcciones físicas o electrónicas indicadas en la caratula del presente Contrato de Adhesión.

En el evento que no sea posible la localización del Constituyente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y que adicionalmente se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

13. CESIÓN DEL CONTRATO. La cesión de las calidades de Constituyente - Constructor, no deberán contar con la previa aprobación/notificación del (los) Adquirente(s)

Comentado [CPL5]: Por favor seleccionar, teniendo en cuenta que debe coincidir con lo estipulado en el Contrato de Preventas

EL(los) Adquirente(s) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente Contrato de Adhesión, cuando exista concepto favorable previo y escrito del Constituyente - Constructor y aceptación de Alianza. Teniendo en cuenta lo siguiente para que dicha cesión proceda será necesario:

a. Cancelación de la totalidad de la cuota inicial

b. El tercero se encuentra dentro de los siguientes rangos de familiaridad: primero (padres – hijos) y segundo grado de consanguinidad (abuelos y nietos; hermanos); primer grado de afinidad (esposo(a) y los hijos del cónyuge (hijastros) y suegros; primero civil (padre-hijo adoptivo).
c. No tener reportes negativos en la consulta a las centrales de riesgo.
d. Que quien detentará la condición de cesionario cumpla frente ALIANZA, con todos los deberes dispuesto en el presente contrato y reglamentos para su vinculación.

Procederá cesión del presente Contrato por el fallecimiento del (los) Adquirente(s), la cesión de los derechos quedará condicionada al contenido de la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en este contrato de adhesión, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

Comentado [CPL6]: Se podrá incluir a requerimiento del cliente

En el evento en que el Constituyente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación del (los) Adquirente(s), 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, el (los) Adquirente(s) tienen derecho a manifestar expresamente y por escrito la no aceptación a dicha cesión y podrán solicitar la terminación del Contrato De Adhesión sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Una vez agotado el procedimiento anteriormente indicado y se cuente con la aceptación del(los) Adquirente(s) para adelantar la cesión de posición contractual de fiduciario, mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) autoriza(amos) al Constituyente - Constructor y a Alianza a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado “Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato De Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

14. **CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNIÓN.** Autorizo a Alianza 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.

15. **MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.** El presente Contrato De Adhesión solo podrá ser modificado por el Constituyente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza.

Sin perjuicio de lo anterior, el(los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a otorgar mi(nuestra) aprobación previa y por escrito, sobre cualquier modificación del Contrato y/o del Contrato de Fiducia, según aplique, que:

- Implique cambios sobre las responsabilidades a cargo del Constituyente - Constructor.
- Cambie de algún modo las Condiciones De Giro dispuestas en el Contrato.
- Altere los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto me deberán ser notificadas, siempre y cuando dicha modificación no supere el 10% de la descripción del Proyecto, no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del Proyecto, las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

Comentado [CPL7]: Por favor indicar, según corresponda

16. **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, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en

www.alianza.com.co. El (los) Adquirente(s), con la suscripción de este Contrato De Adhesión, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato de Adhesión, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato de Adhesión.

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 de Adhesión por parte del (los) Adquirente(s) con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el (los) Adquirente(s) puede(n) acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia y/o Superintendencia Financiera de Colombia, según corresponda, para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

17. DECLARACIONES. Mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) declara(n):

17.1. **ESTE CONTRATO DE ADHESIÓN NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

17.2. Que fue(ron) informado(s) que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y pueden consultarse en la página web www.alianza.com.co.

17.3. Que a la suscripción del Contrato De Adhesión le fue entregada una copia del Contrato y Contrato de Fiducia.

17.4. Para el desarrollo constructivo el Constituyente - Constructor podrá optar por la constitución de esquema de fiducia inmobiliaria caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), razón por la cual le será entregada una copia del contrato del Contrato Fiduciario.

17.5. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante "DCF"), al cual puede acudir correo Electrónicodefensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com al teléfono:+60 (1) 6108161 - +60 (1) 6108164 o a la dirección física Cra 11A # 96 – 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: https://ustarizabogados.com. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados 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.

17.6. Con la suscripción digital del presente Contrato De Adhesión, acepto(amos) los términos y condiciones de este, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

17.7. Que el punto de equilibrio del Proyecto fue establecido directamente por el Constituyente - Constructor, sin participación de Alianza.

17.8. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato y del Contrato de Fiducia, según aplique, y, en virtud del Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente - Constructor suscriba conmigo (con nosotros).

17.9. 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 medio (0.5) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, la cual estará a mi(nuestro) cargo.

17.10. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, 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 mi (nosotros) entregados o

sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.

17.11. Que he(hemos) sido informados en la sala de negocios del Constituyente - Constructor, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado las explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.

17.12. El (Los) Adquirente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Constituyente - Constructor, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.

17.13. El (los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al (los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

17.14. Que conoce que el Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el(los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.

17.15. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.

17.16. Que es responsabilidad del Constituyente - Constructor la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.

18. ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO. En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista del negocio, incumpla los pagos acordados con el Constituyente - Constructor, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Constituyente - Constructor, asumirá las sanciones establecidas con el Constituyente - Constructor en virtud de la relación de consumo existente entre el Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

La sanción por desistimiento será del diez por ciento (10 %) del valor total del inmueble, con un valor mínimo de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El Constituyente - Constructor pacta con el(los) Adquirente(s) que además de las causales previstas en el presente Contrato de Adhesión y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, serán aplicables y en consecuencia se autoriza a Alianza a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en esta cláusula.

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Constituyente - Constructor en los términos del presente Contrato de Adhesión.

19. MÉRITO EJECUTIVO. En razón a que el presente Contrato de Adhesión contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a cargo del(los) Adquiriente(s), el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

DESARROLLO FASE CONSTRUCTIVA.

El Constituyente - Constructor podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), en virtud de lo anterior el Constituyente - Constructor me dará a conocer y remitirá en copia el texto del Contrato de Fiducia al momento del cumplimiento de las Condiciones de Giro e informará a Alianza de este hecho junto con los respectivos soportes de este hecho.

20. EFECTOS DE LA VINCULACIÓN FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA. EL PRESENTE CONTRATO DE ADHESIÓN SERVIRÁ DE INSTRUMENTO PARA:

a. El objeto previsto en la cláusula primera.
b. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato De Fiducia.
c. La transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).
d. Las estipulaciones del presente Contrato de Adhesión permanecerán vigentes, salvo por lo dispuesto en relación con la entrega de los Recursos que aporte(n) el(los) Adquirente(s) al Fideicomitente - Constructor, los cuales serán puestos a disposición del Fideicomitente - Constructor en la medida en que los mismos ingresen y los rendimientos por estos incrementarán el Fideicomiso Inmobiliario y quedarán afectos al objeto de este.
e. El Fideicomitente - Constructor 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 Contrato De Fiducia.
f. Las demás previstas en el en el Contrato de Fiducia y en el Contrato de Adhesión, que no se encuentren directamente ligadas a los efectos previos del cumplimiento de las Condiciones de Giro.

21. DECLARACIONES DEL (LOS) ADQUIRENTE(S) SOBRE EL ESQUEMA CONSTRUCTIVO:

a. Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para el Constituyente - Constructor, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente - Constructor.
b. El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero 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 - Constructor, 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 al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).
c. El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) 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.

d. Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente - Constructor mediante los documentos conexos que el Fideicomitente - Constructor suscriba con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

22. GESTIONES DEL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR. El Fideicomitente - Constructor garantiza al(los) Adquiriente(s) y a Alianza que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona el Activo(s) Inmobiliario(s) 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.

23. DESISTIMIENTOS. Además de lo dispuesto en este Contrato de Adhesión, el Fideicomitente - Constructor directamente me(nos) puede desistir del negocio si cuando llegado el momento de escriturar el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) 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 (los) Activo(s) Inmobiliario(s). Para aplicar estos desistimientos ante Alianza será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente - Constructor en ese sentido.

En caso de insuficiencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el(los) Adquirentes desistido previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento del presente Contrato de Adhesión, con el fin de que Alianza proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el Fideicomitente - Constructor

24. Anexos. Con la suscripción de este Contrato de Adhesión, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

a. Plan de Pagos
b. El Contrato.
c. El Contrato de Fiducia.
d. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
e. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria y su correspondiente Contrato de Adhesión.

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato de Adhesión y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios.

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES – PLAN DE PAGOS

Valor total de la vinculación:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRECOSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del veintidós (22) de julio de 2022.

Aportes en efectivo	TAG_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 Adquiriente 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 Constructor al Adquiriente Adherente.	TAG_TOTAL_FINANCIACION

PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El valor de los aportes pactados con el BENEFICIARIO CONDICIONADO será el equivalente a:

Valor	Salarios
TAG_ESPECIFICACION_NOMBRE	TAG_ESPECIFICACION_DETALLE

del año en que la unidad inmobiliaria sea transferida al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, esto es del respectivo año en que se suscriba la escritura pública de trasferencia del inmueble, valor que será ajustado anualmente conforme los decretos que el gobierno expida en tal sentido, cuyo valor es proyectado por la suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO (TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_LETRAS de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FECHA

,

Total de la cuota inicial: TAG_CUOTA_INICIAL
Total Financiación: TAG_CREDITO_HIPOTECARIO

Queda entendido que el valor previamente señalado, corresponde a una proyección, por lo cual el(los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S) entiende(n) y acepta(n) que el precio propuesto por EL FIDEICOMITENTE en el CONTRATO DE ADHESIÓN corresponde a una proyección y el mismo se ajustará de acuerdo con el valor del salario mínimo mensual legal vigente que fije el Gobierno Nacional que será ajustado anualmente conforme los decretos que el gobierno expida en tal sentido, para el año en que se suscribirá la respectiva escritura pública de transferencia del(los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) objeto del presente documento.

Para dichos efectos, el reajuste se efectuará de forma anual y será ajustado con la última cuota de la CUOTA INICIAL del PLAN DE PAGOS, cuyo valor definitivo a pagar en todo caso por el(los) ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S), será correspondiente al salario mínimo mensual legal vigente para la fecha de escrituración

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

OPCIÓN DE COMPRA

Proyecto: Haga clic aquí para escribir texto.
Vendedor: Haga clic aquí para escribir texto.
Medio: Haga clic aquí para escribir texto.
Encargo: Haga clic aquí para escribir texto.
Referencia: Haga clic aquí para escribir texto.
Fecha de Venta: Haga clic aquí para escribir texto.
F. Escritura: Haga clic aquí para escribir texto.
F. Entrega: Haga clic aquí para escribir texto.

INFORMACION DEL INMUEBLE

Tipo de Unidad	Área Total	Área Privada	Valor de la Unidad
Haga clic aquí para escribir texto.	**Haga clic aquí para escribir texto.**	**Haga clic aquí para escribir texto.**	**$Haga clic aquí para escribir texto.**

Valor Total de la Agrupación: Haga clic aquí para escribir texto.

Cuarto útil asignado: Haga clic o pulse aquí para escribir texto. El cuarto útil será asignado como zona común de uso exclusivo.

Valor Reforma: Haga clic aquí para escribir texto. **Valor Descuento:** Haga clic aquí para escribir texto. **Motivo del Descuento:**

Valor a Escriturar: $Haga clic aquí para escribir texto.

Recursos Propios: $Haga clic aquí para escribir texto.

Valor Financiación: $Haga clic aquí para escribir texto.

Entidad: Haga clic aquí para escribir texto.

Solicitará Financiación: Haga clic aquí para escribir texto.

Fecha de Aprobación: Haga clic aquí para escribir texto.

INFORMACION DE LOS CLIENTES

CLIENTE PRINCIPAL

Nombre:
Haga clic aquí para escribir texto.

Cedula:
Haga clic aquí para escribir texto.

Estado Civil:
Haga clic aquí para escribir texto.

% en Venta:
Haga clic aquí para escribir texto.

Móvil:
Haga clic aquí para escribir texto.

Teléfono:
Haga clic aquí para escribir texto.

Mail:
Haga clic aquí para escribir texto.

Dirección:
Haga clic aquí para escribir texto.

Barrio:
Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.

Ciudad:
Haga clic aquí para escribir texto.

CLIENTE ALTERNO

Nombre:
Haga clic aquí para escribir texto.

Cedula:
Haga clic aquí para escribir texto.

Estado Civil:
Haga clic aquí para escribir texto.

% en Venta:
Haga clic aquí para escribir texto.

Móvil:
Haga clic aquí para escribir texto.

Teléfono:
Haga clic aquí para escribir texto.

Mail:
Haga clic aquí para escribir texto.

Dirección:
Haga clic aquí para escribir texto.

Barrio:
Haga clic aquí para escribir texto.

Ciudad:
Haga clic aquí para escribir texto.

FORMA DE PAGO PACTADA PARA LA CUOTA INICIAL

CUOTA	VALOR	FECHA
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
Restitución de Penalidad	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

CESANTIAS Haga clic aquí para escribir texto.	**Haga clic aquí para escribir texto.**	**Haga clic aquí para escribir texto.**
AHORRO PROGRAMADO Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
SUBSIDIO Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
AFC Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
CREDITO Haga clic aquí para escribir texto.	**$**Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

OBSERVACIONES:

NOTAS:

Intereses por mora: TOPE DE USURA autorizado por la ley.

-Intereses por incumplimiento a este contrato (retiro): 10% del valor comercial del inmueble.

- En caso de retiro por negación de crédito, el cliente deberá presentar una carta con soportes claros del motivo de negación, recibos entregados y documentos firmados con la constructora, para que el abogado de nuestra empresa analice su caso y se determine así el valor de la multa, como mínimo de 2 SMLMV.

- El valor de los gastos legales será liquidado en su momento directamente en la notaría, sitio en el cual deberá de hacer su respectiva cancelación el día que se citen para la firma de la escritura pública.

- La empresa vendedora podrá disponer del inmueble si el comprador presenta una mora de más de 30 días en el pago de una de las cuotas.

- La fecha de entrega podrá ser modificada por parte de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S por motivos de retraso en las aprobaciones de licencias, recibos de planeación, conexión de servicios públicos y de aprobaciones ambientales que se requieran. Esta modificación no se considera como un incumplimiento.

- Recomendamos tramitar su crédito con la entidad que financia el Proyecto por varios motivos:

- Conocemos sus procesos los cuales son rápidos, eficaces y se canalizan a través de un mismo asesor lo cual hace que la documentación requerida para la solicitud sea tramitada en una misma sucursal.

- El avaluó y el estudio de títulos serán tramitados por Constructora Capital Medellín S.A.S lo que hace que el proceso sea más ágil, el costo es más económico que en las demás entidades financieras y serán cancelados directamente a Constructora Capital Medellín S.A.S antes de la entrega del inmueble.

- El área definitiva de los parqueaderos y cuartos útiles, puede estar sujeta a variaciones sin alterar el valor de los mismos.

- Si en el momento de hacer la consignación el número de referencia (número de identificación de su inmueble dado por la sala de ventas) no es el correcto y el pago se le importa a otro inmueble o queda en un fondo común, la promitente vendedora no se hará responsable de este pago.

-La Empresa Vendedora se reserva la facultad de aceptar la cesión de éste contrato por parte del COMPRADOR. La aceptación se hará por escrito y el cesionario queda solidariamente obligado respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo del Comprador cedente el 10% del valor comercial del inmueble por concepto de trámites.

- "En el evento que EL PROMITENTE COMPRADOR haya sido beneficiario del descuento del 1% por ser comprador recurrente estará obligado a comparecer como comprador en el momento de la firma de la escritura pública. Si el PROMITENTE COMPRADOR beneficiario del descuento de comprador recurrente decide no comparecer como comprador en la escritura pública, por haber cedido sus derechos en el contrato de promesa a un tercero, deberá pagar al PROMITENTE VENDEDOR el descuento que le fue otorgado que hace parte del precio del valor de EL INMUEBLE."

-No se aceptan cesiones mientras el proyecto se encuentre en preventa (fiducia).

-No se acepta ningún tipo de cambio en la negociación 2 meses antes de la firma de escrituras.

-En caso de cambio de dirección y/o números telefónicos es responsabilidad del comprador actualizar esta información en la sala de ventas para que la correspondencia le continúe llegando oportunamente.

-Los rendimientos que se generen mientras los dineros se encuentren en Fiducia no harán parte de la cuota inicial y serán transferidos a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. antes CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S cuando se dé cumplimiento a los puntos de equilibrio establecido en la carta de instrucciones.

CLAUSULA HABEAS DATA FINANCIERO. Con ocasión de esta orden de Cierre de Negocios, EL CLIENTE autoriza a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S, en su calidad de constructor del inmueble identificado en este documento o a quien tenga su posición contractual, para consultar en centrales de crédito sus datos personales vinculados al cumplimiento de obligaciones financieras, comerciales, crediticias y de servicios en el marco de la ley 1266 de 2008 o la norma vigente en esta materia relacionadas con la relación contractual vinculada al inmueble aquí identificado.

CLAUSULA DE PROTECCION DE DATOS PERSONALES. PROTECCION DE DATOS PERSONALES. EL CLIENTE al suministrar sus datos personales a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. en su calidad de constructor del inmueble aquí identificado o a quien tenga su posición contractual, autoriza que sus datos personales sean tratados, además para la finalidad propia de los contratos de promesa de compraventa y compraventa a suscribir, sean también tratados por CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. para informar sobre este proyecto, futuros proyectos inmobiliarios, realizar análisis prospectivo para futuras inversiones, actualidad del sector de construcción y gestión comercial. Así mismo, los datos personales serán entregados a terceros como proveedores de servicios públicos para que estos instalen los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas necesarios para la entrega del inmueble. El CLIENTE autoriza a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S para entregar sus datos personales de contacto a la entidad financiera que financia el proyecto de construcción del inmueble o cualquiera otra entidad financiera, para que se gestione el crédito que se llegare a requerir por el cliente para cumplir con su obligación de pago y facilitarle esta gestión ante entidades financieras. Los tratamientos de datos personales podrán ser encargados a terceros en el marco de una relación contractual.

Cualquier consulta y/o reclamación sobre el tratamiento de sus datos personales y para acceder, rectificar o modificar estos, podrá realizarla a través del siguiente email: protecciondedatos@constructoracapital.com o a través de la siguiente línea telefónica 4487440 o podrá dirigirla a la siguiente dirección: Calle 19 # 43G - 169, oficina 601, Medellín (Antioquia).

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES LISTAS SARLAFT

Autorizo de manera expresa e irrevocable a Constructora Capital Medellín S.A.S., o al tercero que éste delegue, para que verifique los datos otorgados en las listas contra el lavado de activos y financiación del terrorismo en concordancia con la Circular 100-0005 de junio 17 de 2014 expedida por la Superintendencia de Sociedades.

Condición resolutoria: En caso de encontrar que el potencial comprador, proveedor, trabajador o tercero, se encuentra en las listas contra el lavado de activos y financiación del terrorismo se entenderá que todo acto o contrato que se haya suscrito entre el mismo y Constructora Capital Medellín S.A.S., o quien haga sus veces, se resolverá de acuerdo a lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil Colombiano.

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	**Identificación: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	**Firma:**
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	**Identificación: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	**Firma:**

ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN
FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO
ETAPA 1 TORRE 1

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO – ALIANZA: Haga clic aquí para escribir texto.
|
Entre:
A)

Nombre	**cc. cedula**	**De: expedición**	**%**
Nombre	**cc. cedula**	**De: expedición**	**%**

mayor(es) de edad, vecino(s) de la ciudad de Haga clic o pulse aquí para escribir texto., identificado(a)(os) como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), quien(es) obra(n) en nombre propio o en nombre de

1) Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

2) Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

3) Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Y quien(es) en adelante y para los efectos de este contrato se denominará(n) **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

B) ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.545.946, quien obra en calidad de representante legal suplente de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. – NIT. 811.032.292-3**, sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, legalmente constituida por escritura pública número 1122 del 18 de febrero de 2002, otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín, debidamente autorizado por los estatutos sociales para la celebración de este contrato; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LOS BENEFICIARIOS y/o EL GERENTE.**

C) ALIANZA FIDUCIARIA S.A., entidad financiera constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10ª del Círculo de Cali, con domicilio principal en

Bogotá D.C. y con sucursal en Medellín; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, representada en este contrato por la doctora **CATALINA POSADA MEJÍA**, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.733.043, quien obra en calidad de Representante Legal, sociedad que en adelante y para los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA** y/o **ALIANZA**,

Celebramos el presente contrato de encargo fiduciario que se regirá por las siguientes cláusulas, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

1. LOS BENEFICIARIOS planean desarrollar, por su cuenta y riesgo exclusivo, un PROYECTO INMOBILIARIO que se denominará BOSQUE DEL RÍO el cual se construirá en 4 etapas, constituido por un basamento de Niveles que contienen aproximadamente 19 Locales Comerciales, Zonas Comunes y parqueaderos; 4 Torres de aproximadamente 26 pisos de vivienda para un total de aproximadamente 724 apartamentos y una altura total de 31 pisos. Distribuidos de la siguiente forma:

Nivel 1 Locales comerciales, parqueaderos y zonas comunes.
Niveles 2-5 Parqueaderos, zonas comunes y oficinas.
Nivel 6 (terraza) aproximadamente 6 apartamentos por Torre/Etapa.
Niveles 7 al 31 planta típica de aproximadamente 7 apartamentos por piso.
Para un total de aproximadamente 181 apartamentos por Torre/Etapa.

El proyecto cuenta con un sótano donde se localizan algunos parqueaderos privados y los parqueaderos de visitantes. Todas las Torres tienen 3 ascensores con capacidad para 8 personas y un vacío central con luz natural cenital. La Torre 1 en el Nivel 1 cuenta con el acceso Peatonal y Car Lobby (cubierto), portería general con casilleros, oficina de la administración, hall de ascensores (doble altura) y salida al Parque SIMESA. 3 salas en el hall de ascensores y pasillo de circulación entre las torres.

Las áreas de apartamentos en Torre 1 son:
Apartamento A: 121.35m2 3 Hab. + Est. 2 Parqueaderos 1 Cuarto Útil
Apartamento B: 85.30m2 2 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento C: 91.33m2 2 Hab. 2 Parqueaderos 1 Cuarto Útil
Apartamento D: 64.11m2 1 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil

Apartamento E: 55.77m2 1 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento F: 79.40m2 2 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento G: 95.23m2 3 Hab. 2 Parqueaderos 1 Cuarto Útil

En el Nivel 6 (terraza) hay una pérgola con mobiliario en concreto, jardineras para aislamiento de apartamentos en este piso.
Las zonas húmedas exteriores cuentan con una piscina de niños (45m2) una piscina de adultos (183m2) sillas asoleadoras, mesas parasoles y servicios para hombres y mujeres (con medidas para personas con movilidad reducida) ducha, doble vestier y casilleros.

La Torre 2 tiene en Nivel 1 un gran salón (Club House) con posibilidad de dividirse en dos, zona de empleados y juegos de niños.
El Nivel 2 hacia la fachada norte interna tiene Sala de Spinning y Sala de Yoga - Aeróbicos, el Gimnasio con máquinas multifuncionales, caminadoras, pesas y servicios, hombres, mujeres (con medidas para personas con movilidad reducida), la cancha de Squash también se encuentra en este nivel, acompañados por un balcón con jardineras y bancas en concreto.
En el Nivel 3 se encuentra la piscina cubierta (carril de nado) con una longitud de 22 metros, este espacio tendrá sillas asoleadoras, sala y Jacuzzi. Al lado está la zona húmeda que incluye 2 Baños Turcos, 1 sala de masajes, duchas, vestier y baños.
El Nivel 4 tiene un gran balcón con sala de juegos, billar, ping-pong y videojuegos.
El Nivel 5 tiene la sala de juegos de niños (cubierta) 1 Salón Club House con 8 mesas, Sala Lounge y BBQ cubierto + mesas parasol, espacios acompañados nuevamente de un amplio balcón con jardineras y bancas en concreto.
El Nivel 6 (terraza) completa la plataforma con otra pérgola, mobiliario en concreto y jardineras.

La Torre 3 en el Nivel 1 cuenta con una salida hacia el Parque SIMESA y el complemento de los juegos de niños. En el Nivel 5 y 6 (terraza) se localiza el puente que conecta con las Torres 2 Y 3. La terraza tiene amplios espacios con jardineras, pérgola, mobiliario en concreto y juegos de niños.

La Torre 4 en Nivel 1 contiene el acceso al edificio de servicios localizado entre los niveles 3, 4, 5 y la rampa a los parqueaderos de oficinas por la calle 19. El Hall de oficinas tendrá 2 salas de espera una a doble altura y 3 ascensores. En el Nivel 3 el edificio de servicios contará con 2 auditorios, y 1.000m2 en promedio que se distribuirán en varias oficinas y un local comercial (restaurante) ubicado en el patio, los Niveles 4 y 5 se dispondrá 1.430m2 para distribuir en varias oficinas. Todos los niveles con baños y cocina común. En el Nivel 6 (terraza) encontramos 1 pérgola, jardineras y mobiliario en concreto.

2. EL PROYECTO: Tiene las siguientes características:

a. Se denominará ETAPA **1 TORRE No 1 BOSQUE DEL RÍO**, integrada por (181) apartamentos y sus correspondientes parqueaderos y cuartos útiles distribuida en (1) sótano y (5) niveles de Parqueaderos y (26) niveles de Apartamentos. El desarrollo del urbanismo y la construcción es de responsabilidad única y exclusiva de **LOS BENEFICIARIOS**, quienes tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. **ALIANZA,** como vocera del patrimonio autónomo, será por tanto la propietaria fiduciaria del 100% de los derechos fiduciarios vinculados al lote sobre el cual se desarrollará la respectiva etapa del proyecto, lote que se encuentra en el FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO, el cual también es voceado y administrado por ALIANZA, pero no tendrá injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **LOS BENEFICIARIOS** en virtud del presente encargo.

b. Las especificaciones, diseños y demás características de **EL PROYECTO** han sido definidas por **LOS BENEFICIARIOS** y aceptadas por **EL CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA** y constan en los **Anexos** que hacen parte del presente contrato, así: **Anexo No. 1, plano(s) y Anexo No. 2, especificaciones.**

c. **LOS BENEFICIARIOS** podrán adoptar cambios en el **PROYECTO** con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

d. Como **EL PROYECTO BOSQUES DEL RÍO** se desarrollará en 4 etapas, **LOS BENEFICIARIOS** tendrán plena libertad para definir el diseño urbanístico y arquitectónico de la(s) futura(s) etapa(s), con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y de construcción y por las autoridades competentes del Municipio de Medellín.

e. Sobre el lote en el cual se desarrollará la respectiva etapa del proyecto se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan la respectiva entidad municipal.

2. El contrato de fiducia del que surgió el **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO** señala que **LOS BENEFICIARIOS** pueden vincular terceros a **EL FIDEICOMISO**, bajo la calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, quienes:

a. Quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda a **LOS**

BENEFICIARIOS en una o varias determinadas unidades inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas les corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal al cual sea sometida **la UNIDAD RESIDENCIAL BOSQUES DEL RÍO**.

b. Lo que le corresponda a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por todo concepto en razón de la vinculación a **EL FIDEICOMISO** a través de contratos de encargo fiduciario como éste, le será cubierto exclusivamente, al momento de la transferencia, en esas determinadas unidades inmobiliarias y en los derechos de copropiedad sobre los bienes comunes.

c. Por la vinculación, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no adquiere el carácter de **FIDEICOMITENTE** ni de **BENEFICIARIO**. Por lo tanto, no participará en los excedentes o en las pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** ni tiene derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones sobre el mismo.

3. **EL CONSTITUYENTE** tiene la intención de vincularse como **BENEFICIARIO DE ÁREA** del mencionado **FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUES DEL RÍO**, con miras a que a la terminación de **EL PROYECTO**, **LOS BENEFICIARIOS** le hagan entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que más adelante se identifica(n), y que **ALIANZA,** como vocera del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO** como titular jurídico del inmueble, y en señal de aceptación el **FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUES DEL RÍO**, le efectúe la transferencia de las mismas, en los términos y condiciones previstos en el presente contrato. Por lo tanto, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento, lo convierten en **BENEFICIARIO DE ÁREA** con los derechos que en su favor se estipulan en el contrato de fiducia que regula el **FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUES DEL RÍO**, cuyo texto declara conocer y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA,** por la suscripción del presente documento.

4. En razón de que **LOS BENEFICIARIOS** contraen para con **EL CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste contrae para con aquellas la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **LOS BENEFICIARIOS** por la vinculación, éstos y aquél suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir a **ALIANZA** de la vinculación, se reglamenta el cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

Con base en los anteriores antecedentes, las partes convienen las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto: El objeto de este contrato consiste en:

1) Que **ALIANZA,** a través de **EL FIDECOMISO,** administre los dineros que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a entregar con base en el plan de pagos y reglas que se señalan en el parágrafo de esta cláusula, y los mantenga temporalmente invertidos en el **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO - ALIANZA**.

2) Que cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula segunda siguiente, transfiera a **EL FIDEICOMISO**, por cuenta de **EL CONSTITUYENTE,** los dineros entregados los cuales se imputarán al valor de los inmuebles a los cuales se vincula **EL CONSTITUYENTE**. Los rendimientos producidos no harán parte del citado valor y serán de propiedad de **LOS BENEFICIARIOS.**

PARÁGRAFO. PLAN DE PAGOS Y REGLAS.

I. PLAN DE PAGOS:

EL CONSTITUYENTE se obliga irrevocablemente a entregar a **ALIANZA** la suma de **_____.**

($_____) así:
A) **En dinero en efectivo o cheque,** la suma de Haga clic aquí para escribir texto. ($Haga clic aquí para escribir texto.) En las siguientes fechas:

CUOTA	VALOR	FECHA
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

Otros Recursos

CESANTIAS Haga clic aquí para escribir texto.	**Haga clic aquí para escribir texto.**	**Haga clic aquí para escribir texto.**
AHORRO PROGRAMADO Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
SUBSIDIO Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
AFC Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
PENSIONES VOLUNTARIAS **Haga clic o pulse aquí para escribir texto.**	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR Haga clic aquí para escribir texto. AL BENEFICIARIO DE ÁREA: La suma de Valor crédito en letras ($ Haga clic aquí para escribir texto.**) que deberá ser pagada y/o subrogada el día Haga clic aquí para escribir texto.**

PARÁGRAFO: La modalidad de crédito, condiciones y tasas son acordadas por EL BENEFICIARIO DE ÁREA y la entidad de financiación que él escoja, las cuales pueden variar de una a otra y responden a políticas internas de cada una de ellas, no siendo ninguna de estas condiciones responsabilidad ni de ALIANZA ni de LOS BENEFICIARIOS.

II. NORMAS QUE REGULAN ESTE PLAN DE PAGOS:

1. Los pagos que efectúe **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

2. Los pagos deberán ser entregados a **ALIANZA** directamente o a través del servicio de recaudo.

3. El incumplimiento en los pagos dará derecho a **ALIANZA** para exigir judicial o extrajudicialmente, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra **EL BENEFICIARIO DE ÁREA,** o las que puedan adelantar **LOS BENEFICIARIOS** en su contra, de acuerdo con lo previsto en este contrato de encargo.

4. **INTERESES MORATORIOS:** Cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, dará lugar a la aplicación del interés legal máximo permitido por ley, sin sobrepasar el tope de usura, pagaderos por mensualidades vencidas. .

5. La forma de pago estipulada en la presente cláusula sólo podrá ser modificada por mutuo acuerdo de **LOS BENEFICIARIOS** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA,** y deberá estar consagrada en un otrosí al presente contrato. Las solicitudes de cambios en la forma de pago, sólo podrán presentarse hasta dos (2) meses antes de la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, pero se deja expresa constancia de que **LOS BENEFICIARIOS** no están obligados a aceptar dicha solicitud.

6. **RESPECTO DEL PRODUCTO DEL CRÉDITO AL QUE SE REFIERE EL LITERAL B**:

a. **SOLICITUD DE CREDITO:** Para pagar la suma descrita en el literal B del plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a solicitar un crédito ante Haga clic aquí para escribir texto. ; que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado 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 presentarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá acompañarse de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, este deberá radicar los documentos para la solicitud del crédito en la siguiente fecha **FECHA**.

b. **NO SOLICITUD DE CREDITO:** Transcurrido el plazo sin que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LOS BENEFICIARIOS** podrán a su elección: Requerir por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes cumpla con su obligación de solicitar el crédito, de manera que si dentro de éste último plazo no cumple con dicha obligación, **LOS BENEFICIARIOS** podrán dar por terminado o resuelto el presente contrato, lo cual le deberá ser notificado por éste por escrito tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA.** Ésta, como vocera del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO** o **LOS BENEFICIARIOS,** si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio previa deducción de la penalidad equivalente al 10% del valor comercial del inmueble más reformas si hubiese lugar, dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de tal notificación.. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo de inversión colectivo administrado por **LA FIDUCIARIA**, a su nombre. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial a **LOS BENEFICIARIOS** y a la **GERENCIA** de **EL PROYECTO,** para que bien sea conjunta o separadamente, abran en su nombre, el mencionado fondo de inversión colectivo.

c. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer todos los requisitos exigidos por Haga clic aquí para escribir texto. para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si ésta negare el crédito, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LOS BENEFICIARIOS**.

d. Mientras se adelanta la tramitación del crédito, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del crédito, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

Todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito, tales como los certificados de libertad, las escrituras y los demás documentos necesarios para el estudio de títulos y el avalúo, entre otros, estarán a cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA.**

e. **APROBACION DE CREDITO**. Para pagar la suma descrita en el Literal B, el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a tener el crédito APROBADO el día Haga clic aquí para escribir texto..

f. **NEGACION O APROBACION PARCIAL DEL CREDITO:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos, la entidad Haga clic aquí para escribir texto. no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente o no se ha pronunciado al respecto, y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no allega en un plazo adicional de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado deberán ser acordado entre el BENEFICIARIO DE AREA Y **LOS BENEFICIARIOS** mediante un otrosí al presente encargo al LITERAL A del plan de pagos. Transcurrido este plazo sin que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya cumplido con esta obligación, **LOS BENEFICIARIOS** podrán dar por terminado o resuelto el presente contrato, lo cual le deberá ser notificado por éstos por escrito tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA.** Ésta, como vocera del **FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUES DEL RÍO** o **LOS BENEFICIARIOS,** A pesar de lo antes previsto, **LOS BENEFICIARIOS** podrán dar por terminado este contrato y además hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por cualquiera de las siguientes causas:

- Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** presentó.
- Porque **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
- Porque **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, etc.
- Porque **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** adquiera con posterioridad a la fecha de este encargo, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.

g. **INTERESES DE SUBROGACION:** Una vez vencida la fecha establecida para el pago de la suma descrita en el literal B del plan de pagos y el desembolso no se ha efectuado por causas imputables a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, **LOS BENEFICIARIOS** podrán hacer exigible el pago de la suma descrita en el literal B del plan de pagos y desde esa fecha cobrará intereses de mora a la tasa máxima permitida al **BENEFICIARIO DE ÁREA** sobre dicha suma.

h.

7. **ALIANZA** se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al fideicomiso.

8. El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.

III. IMPUESTO A LA ENAJENACIÓN: En el evento en que de acuerdo a las normas tributarias la enajenación de inmuebles llegue a estar gravada con IVA o un impuesto a la enajenación de cualquier naturaleza, y por lo tanto, la negociación de los inmuebles que constituye EL BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre gravada con IVA o algún impuesto a la enajenación de cualquier naturaleza, éste estará a cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA, quien se obliga a entregar a la FIDUCIARIA el monto del impuesto que sea aplicable conforme a las normas vigentes. La entrega de tales recursos a la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, deberá ser llevada a cabo por EL BENEFICIARIO DE ÁREA a más tardar en la fecha prevista para la entrega material de los inmuebles.

[...] "ARTICULO 468-1 DEL E.T. BIENES GRAVADOS CON LA TARIFA DEL CINCO POR CIENTO (5%). <Artículo modificado por el artículo 185 de la Ley 1819 de 2016. Los siguientes bienes están gravados con la tarifa del cinco por ciento (5%): 1. La primera venta de unidades de vivienda nueva cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante cesiones de derecho fiduciarios por montos equivalentes. La primera venta de las unidades de vivienda de interés social VIS, urbana y rural, y de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), urbana y rural, mantendrá el tratamiento establecido en el parágrafo 2 del artículo 850 del Estatuto tributario." [...]

CLÁUSULA SEGUNDA. Condiciones para la entrega de recursos: ALIANZA hará entrega al **FIDEICOMISO** de los recursos cuando se cumplan las siguientes condiciones para la **ETAPA 1 TORRE 1** de la **UNIDAD RESIDENCIAL BOSQUES DEL RÍO**:

1. Licencia de Urbanismo y/o Construcción ejecutoriada de cada etapa del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza, exclusivamente, de alguno de los FIDEICOMITENTES. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO.

2. Constancia de radicación ante la Autoridad Municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes de cada ETAPA del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.

3. Un número de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO, previstos en este contrato, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al 50% de las Unidades de vivienda que conformen cada ETAPA del PROYECTO.

4. La transferencia real y efectiva del 100% de los derechos fiduciarios vinculados a los bienes inmuebles en los cuales se desarrollará la respectiva Etapa del PROYECTO, que se encuentran en el FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO, y que sobre los mismos no pesen gravámenes o limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar el desarrollo de cada ETAPA del PROYECTO

Para el cumplimiento de las condiciones, se señala como plazo 12 meses a partir de la firma del contrato fiducia mercantil de administración inmobiliaria con fines de tesorería, prorrogable automáticamente por un periodo igual al inicial, si ninguna de las partes manifiesta por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha indicada, **LOS BENEFICIARIOS** no cumplen las condiciones , **EL CONSTITUYENTE** podrá disponer de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA** en virtud de este contrato, el cual se entenderá terminado. Si se prevé que las condiciones se van a cumplir con posterioridad a la fecha prevista, y **EL CONSTITUYENTE** desea permanecer vinculado, será necesario que suscriba un Otrosí en tal sentido.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si **EL CONSTITUYENTE** solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, **LA FIDUCIARIA** descontará de los dineros entregados a la misma, el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total previsto en el parágrafo de la cláusula primera, los que serán entregados a **LOS BENEFICIARIOS**, y restituirá el excedente a **EL CONSTITUYENTE,** previa deducción de la comisión de **LA FIDUCIARIA** y del impuesto al gravamen de los movimientos financieros. Si las sumas descontadas a **EL CONSTITUYENTE** y entregadas a **LOS BENEFICIARIOS** no alcanzaren el (10%) del valor total previsto en el parágrafo de la cláusula primera se tomarán el total de recursos aportados a la fecha sin que el constituyente se obligue a cancelar la diferencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **DEVOLUCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES:** Si vencido el plazo previsto en esta cláusula o de su prórroga, no se dan las condiciones allí establecidas, se procederá por parte de **LA FIDUCIARIA** a la devolución de los dineros entregados por **EL CONSTITUYENTE**, junto con sus rendimientos financieros, previa deducción de los costos, gastos y retribuciones que correspondan a **LA FIDUCIARIA** y sin que se considere que ha habido incumplimiento de **LOS BENEFICIARIOS.**

PARÁGRAFO TERCERO: **VINCULACIÓN:** Cumplidas las condiciones establecidas en esta cláusula, dentro del plazo previsto, **EL CONSTITUYENTE** se tendrá para todos los efectos, como un **BENEFICIARIO DE ÁREA**, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de Fiducia que dio origen al **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO,** y que a continuación se expresan.

CLÁUSULA TERCERA. El beneficio: Se determina de la siguiente manera:

1. Lo que a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** ha de corresponder por todo concepto en razón de esta vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad **LA FIDUCIARIA**, como vocera de **EL FIDEICOMISO**, de los siguientes inmuebles, que harán parte integrante de la **ETAPA 1 TORRE 1 de la UNIDAD RESIDENCIAL BOSQUE DEL RÍO**:

Tipo de Unidad	**Área Total**	**Área Privada**
Haga clic aquí para escribir texto.	**Haga clic aquí para escribir texto.**	**Haga clic aquí para escribir texto.**

En la transferencia se entenderá incluido el porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda a los inmuebles antes señalados, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para **EL PROYECTO BOSQUE DEL RIO.**

2. Respecto a las unidades inmobiliarias:

El apartamento tiene un área privada que se calculó excluyendo las columnas, los muros comunes y los buitrones, y un área bruta construida que se calculó incluyendo las columnas y los muros comunes.

a. Los bienes a los que se vincula tendrán las características y especificaciones que aparecen en los anexos Nos. 1 y 2 de este contrato, los cuales se entienden que hacen parte integrante del mismo.

b. **EL ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE AREA** deja expresa constancia que conoce y acepta que el área bruta construida antes señalada podrá aumentar o disminuir hasta en 5cm, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de LOS BENEFICIARIOS. En este evento, no habrá lugar, ni al aumento ni a la disminución del precio indicado en la Cláusula Primera de este contrato. Igualmente, EL ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE AREA acepta que tanto el área construida como el área privada anteriormente señaladas podrán ser objeto de modificación para precisar que parte de ellas es cubierta y que parte es descubierta (libre).

c. **LOS BENEFICIARIOS** advierten expresamente que en el presente contrato se incluyen las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, más no el derecho a la

línea telefónica y al aparato telefónico ni el servicio de gas, cuya tramitación y adquisición serán por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE AREA.** Los demás servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado etc., serán prestados por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados por éstas.

d. **LOS BENEFICIARIOS** declaran que son los únicos responsables por la información que suministren a **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el proyecto, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por **LOS BENEFICIARIOS**. En todo caso, se deja expresa constancia que **LOS BENEFICIARIOS** se obligan a dar cumplimiento a lo establecido en la circular externa 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y exime de toda responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO**.

3. **Reformas:** Para las reformas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** pretenda introducir al apartamento existe un procedimiento determinado por **LOS BENEFICIARIOS.** En éste se incluye 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 BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que tales reformas serán por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por **LOS BENEFICIARIOS** perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones al bien que no hayan sido efectuadas **por EL BENEFICIARIO.**
4. La transferencia se hará como de cuerpo cierto.

CLÁUSULA CUARTA. Derechos y Obligaciones de EL CONSTITUYENTE y/o EL BENEFICIARIO DE ÁREA:

A. Derechos

1. **Garantía sobre acabados de las unidades inmobiliarias: LOS BENEFICIARIOS** garantizan a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por (10) diez años, la estabilidad de la estructura y por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de los) bien(es) que se transferirá(n). Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), obligándose **LOS BENEFICIARIOS** a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de su responsabilidad**,** previa

comunicación escrita al respecto por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA,** de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). De los detalles de acabados deberá dejarse constancia en el acta de entrega. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la propiedad horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS BENEFICIARIOS concurrirán a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en el parágrafo anterior, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra él, si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a aquél corresponda en virtud de lo estipulado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El deterioro derivado del uso o del mal mantenimiento de los bienes comunes que hayan sido entregados por **LOS BENEFICIARIOS** antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto, será asumido por la copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de **LOS BENEFICIARIOS**.

2. Entrega:

a. La entrega material de los inmuebles la efectuará **LOS BENEFICIARIOS** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y está prevista para el día **Haga clic aquí para escribir texto.** ; la fecha de entrega señalada está supeditada al cumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de la definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno, al cumplimiento de los pagos de las cuotas a las que se obliga y a que el crédito para el pago de la suma a la que se refiere el literal B de la cláusula primera haya sido desembolsado o subrogado.. Esta entrega se hará constar en acta debidamente suscrita por **LOS BENEFICIARIOS** y por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

b. No obstante la estimación anterior, se pacta entre **LOS BENEFICIARIOS** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin intervención alguna de **ALIANZA**, un plazo de gracia de noventa (90) días calendarios adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada para efectuar la entrega. Transcurrido el plazo adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, **LOS BENEFICIARIOS** deberán reconocer y pagar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** durante un término máximo de 120 días calendario, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas aportadas en el literal A del plan de pagos que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya pagado a **EL FIDEICOMISO** antes del otorgamiento de la escritura pública. Esta suma se considera

por las partes completamente indemnizatoria, y en consecuencia, no habrá lugar a que en este **evento EL BENEFICIARIO DE** ÁREA aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de **LOS BENEFICIARIOS.**

c. Si la(s) unidad(es) estuviere(n) lista(s) para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de ésta(s), es facultativo para **LOS BENEFICIARIOS** realizar dicha entrega, la cual, de efectuarse, se hará a título de mera tenencia.

d. En el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, **LOS BENEFICIARIOS** podrán suspender la construcción de las unidades que le corresponden a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS,** de **LA FIDUCIARIA** o de **EL FIDEICOMISO.**

e. Cuando el (los) bien(es) esté(n) terminado(s) y listo(s) para su entrega material, **LOS BENEFICIARIOS** lo harán saber por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a la dirección suministrada por éste o telefónicamente a los números suministrados por el BENEFICIARIO DE AREA, quien deberá comparecer a recibirlo(s) el día indicado. 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 **LOS BENEFICIARIOS**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el (los) bien(es) o de pagar los dineros adeudados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, por cualquier concepto. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presentare a recibir el (los) bien(es), o si presentándose no lo(s) recibiere, éste(os) se dará(n) por entregado(s) desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo(s), quedando las llaves del (de los) mismo(s) a su disposición, en las oficinas de **LOS BENEFICIARIOS**.

f. No habrá lugar a sanciones a cargo de **LOS BENEFICIARIOS** 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 etapa o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

3. Libertad de gravámenes: LOS BENEFICIARIOS garantizan que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) cuyo dominio se transferirá a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, estará(n) al momento de la transferencia, libre(s) de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de los inherentes al régimen de propiedad horizontal al que será sometida la Torre y de las servidumbres que consten en títulos anteriores o que se requieran para la conducción de las redes de servicios públicos. **EL FIDEICOMISO** podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO,** con hipoteca abierta en favor de una entidad financiera, gravamen que será desafectado por esta entidad en lo que hace relación al(a los) inmueble(s) señalado(s) en la cláusula tercera, en la misma escritura en que se transfiera a **EL BENEFICIARIO DE AREA** su dominio. Todos los gastos que se causen por

esta desafectación serán de cargo de **LOS BENEFICIARIOS.**

4. **Saneamiento: LOS BENEFICIARIOS** se obligan a acudir al saneamiento del (de los) inmueble(s) que se transferirá(n) a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, tanto por evicción como por vicios redhibitorios. **LOS BENEFICIARIOS** hacen suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO.**

B. Obligaciones. **El BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga, además de lo previsto en la ley y en otras partes de este contrato, a suscribir el Formato de vinculación que para el efecto exige la Superintendencia Financiera de Colombia, a aportar la documentación e informes allí indicados.

CLÁUSULA QUINTA. Otorgamiento de la escritura pública: La escritura pública de transferencia de los inmuebles será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera de **EL FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO** como titular jurídico del Inmueble y en señal de aceptación por **LOS BENEFICIARIOS** y por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, el día Haga clic aquí para escribir texto. En la Notaría 15 de la ciudad de Medellín que previamente informen **LOS BENEFICIARIOS** siempre y cuando:

a. Se haya cumplido por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante lo anterior, **LOS BENEFICIARIOS** se reservan el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
b. Haya sido terminado el apartamento por parte de **LOS BENEFICIARIOS.**
c. Se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal.
d. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya cancelado a **LOS BENEFICIARIOS** lo que le corresponda por impuesto predial y/o por contribuciones de valorización de conformidad con lo previsto en la cláusula séptima de esta escritura.
e. Que LOS BENEFICIARIOS hayan protocolizado 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, siendo obligación de LOS BENEFICIARIOS adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si cumplidas las anteriores condiciones, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes

a la fecha en que se le requiera para tal fin, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a cancelar a favor de **ALIANZA** una comisión de un salario mínimo legal mensual vigente (1 s.m.m.l.v.) pagadera mes vencido y por cada mes de retardo. Igual remuneración pagará si no solicita ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a **LA FIDUCIARIA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, previo requerimiento escrito, para lo cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de **LA FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a la notaria en el plazo antes señalado a firmar la escritura pública, **LOS BENEFICIARIOS** lo requerirán por escrito para que dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación cumpla con esta obligación, de manera que si dentro de este plazo no cumple con ella, **LOS BENEFICIARIOS** podrán dar por terminado o resuelto el presente contrato, lo cual le deberá ser notificado por escrito tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA.** Ésta, como vocera del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO,** o **LOS BENEFICIARIOS,** si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de la(s) unidad(es) a las cuales se vincula, éste deberá restituirla(s) simultáneamente a la devolución que se le haga de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo de inversión colectivo administrado por LA FIDUCIARIA, a su nombre**.** Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial a **LOS BENEFICIARIOS** y a la **GERENCIA** de **EL PROYECTO,** para que bien sea conjunta o separadamente, abran en su nombre, el mencionado fondo de inversión colectivo.

PARÁGRAFO TERCERO. LOS BENEFICIARIOS comparecerán en la escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades inmobiliarias señaladas en la cláusula tercera, para manifestar su conocimiento y aceptación del contenido de dicha escritura.

CLÁUSULA SEXTA. Gastos de legalización: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) que se generen por la escritura de transferencia a título de beneficio fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), son por cuenta de **LOS BENEFICIARIOS** y **EL**

BENEFICIARIO DE ÁREA por partes iguales; la Inscripción en la Oficina de Registro de la escritura de transferencia del dominio es por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE ÁREA. En caso de requerir Hipoteca en segundo grado, los Gastos Notariales, el Impuesto de Anotación y Registro (boleta de rentas) y la inscripción en la Oficina de Registro de la escritura de transferencia de dominio será por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE ÁREA.

Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la cual se vincula **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste.

Los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión, si se hubiere constituido por **EL FIDEICOMISO,** son por cuenta de **LOS BENEFICIARIOS**.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Otros Gastos: Serán de cargo de **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA:**

1. **A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA DEFINITIVA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS:** Los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo y gas, por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o de subrogación, si los hubiere.

2. **DESDE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO:** Todos los demás impuestos y tasas, 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 distribuidos 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 los Inmuebles o las Unidades Inmobiliarias objeto de este encargo fiduciario. Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe en la entidad competente de **EL PROYECTO**, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** asumirá su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al(a los) inmueble(s). Si la contribución y/o el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** el pago de la tarifa individual que se le asigne al (a los) inmueble(s). Si por exigencia de alguna entidad pública, **LOS BENEFICIARIOS** se ven obligados a cancelar la totalidad de la contribución y/o del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

CLÁUSULA OCTAVA. Declaraciones de EL CONSTITUYENTE y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA - CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO POR ETAPAS Y MODIFICACIONES DE LA UNIDAD RESIDENCIAL. EL BENEFICIARIO DE ÁREA** expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que la **UNIDAD RESIDENCIAL BOSQUES DEL RÍO** se desarrollará en varias ETAPAS, sin que respecto a su ejecución total exista compromiso alguno para la FIDUCIARIA o para los BENEFICIARIOS en cuanto al desarrollo o no de una (varias) ETAPA(S) futura(s), la(s) cual(es) podrá(n) ser o no construida(s), o en cuanto a su concepción urbanística y arquitectónica, las cuales podrán ser modificadas. Los BENEFICIARIOS conservarán plena libertad para determinar el número y tipo de bienes de dominio particular y consecuencialmente, los bienes comunes que conformarán la(s) ETAPA(S) futura(s) de la Unidad Residencial, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y de construcción y por las autoridades competentes del Municipio correspondiente.
2. Que las ETAPAS conformarán una Unidad Residencial regida por un solo Reglamento de Propiedad Horizontal. La adición de las futuras ETAPAS no constituye una reforma al Reglamento y por lo tanto, no requerirá del consentimiento de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA de la primera o anterior ETAPA.
3. Que por ser un desarrollo por ETAPAS, se describirán por separado los bienes de dominio particular de cada ETAPA y se indicarán los bienes comunes ubicados en cada una, los cuales serán destinados al servicio de todos los propietarios de la UNIDAD Residencial.
4. Que los BENEFICIARIOS podrán adoptar cambios en la Unidad Residencial con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el "consentimiento" en tal sentido del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, a menos que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de la Unidad de Vivienda. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el diseño, los materiales y/o el área, corresponde determinarlo a los BENEFICIARIOS y al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, con total independencia.
5. Que no es función de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir la Unidad Residencial, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de los BENEFICIARIOS.
6. Que sobre el (los) lote(s) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la Unidad Residencial, se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las Entidades Municipales. También se dará cumplimiento en el lote o lotes de las futuras ETAPAS, si hubieren, a las obligaciones urbanísticas que deban cumplirse en él (ellos); por lo

tanto, el área bruta del lote sobre el cual se construirá la Unidad Residencial se disminuirá como consecuencia de la cesión o cesiones de cualquier clase que deban efectuarse para el cumplimiento de dichas obligaciones o por cualquier otra circunstancia que se origine en el requerimiento de una Autoridad Competente para la Unidad Residencial de cualquier orden.

Que ha sido claramente informado, que conoce y acepta la Unidad Residencial, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo de la misma, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de la Unidad Residencial.

8. Que **LOS BENEFICIARIOS** podrán adoptar cambios en **EL PROYECTO** con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el "consentimiento" en tal sentido de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, salvo que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades señaladas en la cláusula tercera, y que le fueron presentados por **LOS BENEFICIARIOS** a **EL CONSTITUYENTE y/o EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, los cuales éste último declara conocer y aceptar.

9. Que no es función de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir **EL PROYECTO**, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **LOS BENEFICIARIOS.**

10. Que sobre el lote sobre el cual se desarrollará la **ETAPA 1 TORRE 1 BOSQUES DEL RÍO**, se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las entidades municipales. También se dará cumplimiento en el lote de la(s) futura(s) etapa(s) a las obligaciones urbanísticas que deban cumplirse en él. Por lo tanto el área bruta del lote sobre el cual se construirá la etapa y el área bruta del lote de la totalidad de la torre se disminuirá como consecuencia de la cesión o cesiones de cualquier clase, que deban efectuarse para el cumplimiento de dichas obligaciones**.**

11. Que 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 CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE AREA**, dentro de los 15 días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.

12. Que los siguientes son los derechos por mi adquiridos en mi calidad de **CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE AREA**: **(i)** Que la **FIDUCIARIA** me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en 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)** Que me sea transferido el derecho de dominio de la(s)

Unidad(es) Inmobiliaria(s) del **PROYECTO** a que hace referencia este contrato, por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO CONSTITUYENTE** 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, y se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la(s) mencionada(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).

13. Que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí, en mi calidad de **CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE AREA**: **(i)** Realizar los aportes a los que me obligo en el presente contrato, únicamente al fondo que me sea asignado para tal efecto, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos. **(ii)** No entregar sumas de dinero al **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO CONSTITUYENTE** directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este. **(iii)** Actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados. **(iv)** Las demás establecidas en el presente contrato.

14. Que conoce 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 conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2555 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA manifiestan conocer y aceptar que podrá presentar peticiones, quejas o reclamos ante ALIANZA con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web:www.ustarizabogados.com.

15. Que la FIDUCIARIA recibe los recursos por mi(nosotros) aportado(s), una vez sean entregados real y efectivamente previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la FIDUCIARIA. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi(nuestra) vinculación con ALIANZA, los recursos entregados no serán aplicados al proyecto, por estar pendientes actividades única y exclusivamente a mi(nuestro) cargo.

CLÁUSULA NOVENA. Incumplimiento de EL CONSTITUYENTE y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA.** Sin perjuicio de las causales de terminación o resolución previstas en otras cláusulas de este contrato, en el evento en que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** incurra en mora superior a sesenta (60) días en la entrega de los recursos o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este contrato, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de intereses moratorios, **LOS BENEFICIARIOS** podrán, previo requerimiento por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación cumpla con la respectiva obligación, de lo contrario se dará por terminado o resuelto el presente contrato, lo cual le deberá ser notificado por escrito tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA.** Ésta, como vocera del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO**, o **LOS BENEFICIARIOS,** si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación.. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo de inversión colectivo administrado por **LA FIDUCIARIA,** a su nombre**.** Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial a **LOS BENEFICIARIOS** y a la **GERENCIA** de **EL PROYECTO,** para que bien sea conjunta o separadamente, abran en su nombre, el mencionado fondo de inversión colectivo.

A partir de la fecha en que **LOS BENEFICIARIOS** le notifiquen a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** la decisión de considerar terminado o resuelto este contrato, quedarán **LOS BENEFICIARIOS** en libertad de vincular con relación a la(s) unidad(es) de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA.**

CLÁUSULA DÉCIMA. Cláusula penal: El incumplimiento de **LOS BENEFICIARIOS** y/o de **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al diez por ciento (10%) del total de las sumas que **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a entregar a **EL FIDEICOMISO.** En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los treinta (30) días calendario siguiente 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 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 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, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena, tal como lo permite el

artículo 870 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO: Se exonerará a **LOS BENEFICIARIOS** y/o a **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** del pago de la cláusula penal pactada en la presente cláusula, si el incumplimiento de sus obligaciones se ha generado por el acaecimiento de un caso fortuito y/o una fuerza mayor.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. Remuneración:

1. **ALIANZA** tendrá derecho a la siguiente remuneración por sus servicios:
   - **a.** Por los recursos invertidos en los **FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVOS - ALIANZA** tendrá derecho a la remuneración prevista en el reglamento de dicho fondo de inversión, el cual **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer.
   - **b.** Medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA, por el registro de cada cesión que solicite **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA.** No habrá lugar a este cobro, si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.
   - **c.** Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA por registro de pignoraciones o promesa de hipoteca del (de los) inmueble(s) al (a los) que se vincula, pagadero por quien pignore su participación o prometa en hipoteca.
   - **d.** Si no se alcanza el número de vinculaciones necesarias para el inicio mencionado o no se cumplen las otras condiciones en el plazo señalado, o **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desiste antes del vencimiento del plazo indicado, **LA FIDUCIARIA** deducirá la suma de medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA, al momento de hacer la devolución de los recursos a **EL CONSTITUYENTE.**

2. Las sumas antes previstas no incluyen los costos y gastos en los que incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este encargo o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación, los cuales serán pagados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **LA FIDUCIARIA** 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 DÉCIMA SEGUNDA. Vigencia: La duración del presente encargo será igual a la duración de **EL FIDEICOMISO**, excepto en los casos previstos en la cláusula siguiente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. Terminación: Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por no cumplirse las condiciones previstas en la cláusula segunda dentro de los términos allí pactados.
2. En el evento previsto en el parágrafo primero de la cláusula segunda, esto es, que **EL CONSTITUYENTE** solicite los recursos antes del plazo indicado.
3. Cuando **LOS BENEFICIARIOS** decidan darlo por terminado o resuelto, por las causales previstas en las cláusulas primera, quinta, novena y décima octava.
4. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
5. Por la disolución de la entidad Fiduciaria.
6. Por aparecer reportado **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
7. Por las causales previstas en la ley.
8. Por mutuo acuerdo suscrito entre las partes.
9. La imposibilidad de localizar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** siempre que tal hecho impida el desarrollo y ejecución normal del contrato.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA. CESIÓN: EL CONSTITUYENTE Y/O EL BENEFICIARIO DE ÁREA podrá ceder en todo o en parte el presente encargo, previa aprobación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO CONSTITUYENTE** y de **ALIANZA**, tanto de las condiciones de la cesión como del cesionario y para esto deberá cancelar un salario mínimo legal mensual vigente a favor de EL F**IDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO CONSTITUYENTE.**

Las cesiones de derechos solicitadas y/o efectuadas cuatro (4) meses previos para la entrega o menos, se considerarán extemporáneas y por tanto el **BENEFICIARO DE AREA** deberá cancelar una suma correspondiente al uno punto cinco por ciento (1,5%) del valor total previsto en el parágrafo de la cláusula primera del presente contrato, si el tercero cesionario se vincula a este negocio por las gestiones directas que lleve(n) a cabo **EL BENEFICIARIO DE ÁREA.** Por su parte, si el tercero cesionario se vincula al Fideicomiso por la gestión que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO CONSTITUYENTE**, la suma a pagar será del tres por ciento (3%) del valor total establecido en el citado parágrafo de la cláusula primera. Dicha suma que deberá ser cancelada a favor del **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO CONSTITUYENTE**, antes de formalizarse el trámite ante la Fiduciaria y así mismo, se podrán ocasionar cobros adicionales por los retrasos que se generen en el trámite de escrituración y entrega del inmueble a ceder o incluso no ser aceptadas por parte del **EL**

FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO CONSTITUYENTE. El cobro y recaudo de esta remuneración a favor del **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO CONSTITUYENTE** es por cuenta y bajo responsabilidad de éste.

PARÁGRAFO. Lo anterior, sin perjuicio de la comisión que cobra ALIANZA por las cesiones y que se mencionaron en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA 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:

LOS BENEFICIARIOS

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S
Dirección: Calle 19 # 43g-169 oficina 601 Medellín, Antioquia
Teléfono: 4487440
Correo electrónico: fray.urango@constructoracapital.com

- **EL (LOS) ENCARGANTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:**

Nombre:	**Dirección:**	**Ciudad:**
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
Móvil:	**Teléfono:**	**Mail:**
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
Nombre:	**Dirección:**	**Ciudad:**
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.
Móvil:	**Teléfono:**	**Mail:**

Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

ALIANZA:
Dirección: Carrera 43 A # 14-57 Piso 7 Edificio San Francisco – Medellín.
Teléfono: 540-20-00.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. INFORMACIÓN A TRANSUNIÓN: El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA autoriza a ALIANZA o a quién represente sus derechos y ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnión, que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnión y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnión y demás entidades que manejan este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. 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 CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA se obliga 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. La FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

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

A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.
B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** La FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.
C. **RIESGO OPERATIVO:** La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

PARÁGRAFO. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. Fallecimiento: En el evento en que el **ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, **LOS BENEFICIARIOS** podrán dar por terminado o resuelto el presente contrato; y ALIANZA, actuando en calidad de vocera del FIDEICOMISO, con base en lo dispuesto en el Artículo 2195 del Código Civil, consignará en el fondo de la Cartera Colectiva Abierta a nombre de **EL ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido (sucesión ilíquida) las sumas recibidas a cuenta de este negocio por parte de **EL ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido, debiendo el FIDEICOMISO además restituir, en el caso en que sean varios los **ENCARGANTES y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**, al otro u otros **ENCARGANTES y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**, las sumas de él o estos recibidas. Y si estos últimos no comparecen a recibir las sumas a restituir,

éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la Cartera Colectiva Abierta administrado por la FIDUCIARIA.

LOS BENEFICIARIOS autorizarán de manera escrita a ALIANZA para adelantar la devolución de los recursos consignados por EL ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido (sucesión ilíquida) a los herederos determinados por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario.

De igual manera, si el otro u otros, manifiestan su interés de continuar con el contrato, podrán solicitar la firma de un nuevo ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO, en tal caso, tanto LOS BENEFICIARIOS como ALIANZA se reserva(n) el derecho de aceptar la solicitud, la cual, de ser aceptada, tendrá las mismas condiciones del presente contrato, tomando a título de aporte, el valor consignado (deducidos los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley si la sucesión se encuentra en mora en el cumplimiento de las obligaciones) en los porcentajes de aportes o beneficio de área (según el caso) distribuidos para cada EL ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, exceptuando al BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido, cuyos aportes solamente se tendrán como valor consignado una vez se haya resuelto la sucesión y se efectúe la transferencia al nuevo ENCARGO FIDUCIARIO.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de haberse efectuado la entrega del (de los) inmueble(s) que es (son) objeto del presente contrato al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, los sucesores de éste deberán efectuar su restitución simultáneamente a la apertura por parte de la FIDUCIARIA del Fondo de Inversión Colectiva, según lo antes señalado.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA: Declara conocer y aceptar que:

1. Que en desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte del PROYECTO.
2. Que ALIANZA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como gerente, 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 esta declaración.

3. Que ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a LOS BENEFICIARIOS, 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 ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración.

4. Que conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que los BENEFICIARIOS son los "Constructores" y los "Enajenadores de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016) y, por tanto, son éstos los únicos responsables del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, 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 FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda y, por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de los BENEFICIARIOS. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración.

5. Que queda expresamente prohibido a los BENEFICIARIOS recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los CONSTITUYENTES durante el PERIODO PRE-OPERATIVO o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA durante el PERIODO OPERATIVO.

6. Que 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 CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los 15 días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.

7. Que los siguientes son los derechos por mi adquiridos en mi calidad de CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA: **(i)** Que la FIDUCIARIA me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en 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)** Que me sea transferido el derecho de dominio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) del PROYECTO a que hace referencia este contrato, por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, una vez los BENEFICIARIOS hayan 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, y se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la(s) mencionada(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).

8. Que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí, en mi calidad de CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA: **(i)** Realizar los aportes a los que me obligo en el presente contrato, únicamente al fondo que me sea asignado para tal efecto, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos. **(ii)** No entregar sumas de dinero a los BENEFICIARIOS directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este. **(iii)** Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados. **(iv)** Las demás establecidas en el presente contrato

CLÁUSULA VIGÉSIMA. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la FIDUCIARIA en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio a título de beneficio fiduciario de una(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la ETAPA PRE-OPERATIVA, y los pone a disposición de los BENEFICIARIOS, estando estos últimos obligados a invertirlos únicamente en el desarrollo del PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en la ETAPA OPERATIVA del CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUES DEL RÍO.
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA a la FIDUCIARIA.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el presente negocio fiduciario.
- Que he recibido en esta misma fecha copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, que la misma fue puesta a mi disposición en la Sala de Negocios de los BENEFICIARIOS. El documento de ABC de Negocios Fiduciarios y la Cartilla de Negocios Fiduciarios se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento	**Ruta de acceso dentro del sitio**	**Link de Acceso Directo**
	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILL

Cartilla Negocios Fiduciarios		ANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documents/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192

.

- Que durante el PERIODO PRE-OPERATIVO establecido en el Contrato Fiduciario que rige el FIDEICOMISO, los recursos por mí entregados se invertirán en el Fondo Abierto Alianza, y dicha inversión se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio de dicho fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, durante el PERIODO PRE-OPERATIVO del PROYECTO, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o reducción de los recursos por mí entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza, dado que yo soy el beneficiario de tales recursos. Una vez acreditadas el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, dicho riesgo quedará en cabeza de LOS BENEFICIARIOS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: Aceptación del presente contrato: Las partes manifiestan que han leído completamente el contenido de este instrumento, han entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos y obligaciones como las consecuencias de su incumplimiento y lo han aceptado en su integridad. De igual forma, las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta expresamente que luego de los ajustes y conversaciones sostenidas con los BENEFICIARIOS durante la etapa pre-contractual, las características del producto que pretende adquirir obedecerán exclusivamente a lo que finalmente ha quedado consignado en este texto y sus anexos, y declara que el contenido de las vallas publicitarias, volantes, plegables, brochures y demás, no hacen parte del presente contrato, por cuanto durante la etapa contractual las modificaciones han quedado consignadas exclusivamente en

este instrumento y sus anexos.

ANEXOS:

- Especificaciones técnicas de las unidades.
- Planos de los inmuebles

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Medellín, en tres (3) ejemplares, hoy **fecha**.

EL CONSTITUYENTE y/o EL BENEFICIARIO DE ÁREA:

_____ _____

CC. No. **CC. No.**

_____

CC. No.

LOS BENEFICIARIOS: **LA FIDUCIARIA:**

_____ _____

ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO **CATALINA POSADA MEJÍA**
C.C. 98.545.946 de Envigado C.C. 43.733.043
R.LS. CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN SAS **R.L. ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

ESCRITURA NÚMERO:

CLASE DE ACTO: DESAFECTACION DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION. ----------

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT: 860.034.594-1

A FAVOR DE: FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO ----------

ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ----------

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ----------

DE: FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO NIT- 830.053.812-2

ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ----------

A FAVOR DE: «A_FAVOR_DE»

HIPOTECA A FAVOR DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT: 860.034.594-1

VALOR DESAFECTACION «VDESAFECTACION»

TRANSFERENCIA «VR_VENTA_»

VALOR HIPOTECA «VR_HIPOTECA_»

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI _____NO_____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: ----------

ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO ---------- – NIT- 830.053.812-2

BENEFICIARIO DE AREA ----------

«A_FAVOR_DE»

……. C.C. «CEDULA»

SCOTIABANK COLPATRIA S.A……. NIT: 860.034.594-1

«APTO» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA»----------

«GJE_1» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA1»----------

«CUARTO_UTIL» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA3» ----------

Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2. Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Calle 18 Nro. 43G -90 Medellin. ----------

TIPO DE PREDIO URBANO.----------

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia a de de dos mil Veintiuno (2.021) ante mi
Notario Quince (15) del circulo de Medellín,

Se otorgaron los siguientes actos: ----------

ACTO No. 1 ----------

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN ----------

Compareció la doctora NANCY EUGENIA OSPINA JARAMILLO, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.677.752, quien para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación del **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A con NIT: 860.034.594-1**, como **APODERADA GENERAL**, según consta en la Escritura Pública Número 868 del dieciséis (16) de mayo de 2013, otorgada en la Notaría Veintiocho (28) del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., lo cual acredita con certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Bancaria que adjunta para su protocolización junto con este instrumento, manifestó: ---------- ----------

PRIMERO: Que mediante escritura pública **número dieciséis mil cuatrocientos sesenta y ocho (16.468) del 15 de noviembre de 2019 otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 28 de noviembre de 2019 EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ZONA SUR DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, bajo el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) 001-981409 ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO NIT- 830.053.812-2** Constituyó **hipoteca global o abierta de primer grado** a favor de **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** Sobre el siguiente inmueble: ----------

ÁREA UTIL UNIDAD DE GESTIÓN SIMESA A 14: Con área de 6.361,30 M2, ubicado en la Carrera 48, entre las Calles 17 y 24, del Barrio Colombia de la ciudad de Medellín, la cual se encuentra comprendida dentro del perímetro formado por los siguientes puntos P17, P67, P66, P71 y P17 punto de partida del PLANO GENERAL PLAN PARCIAL SIMESA y se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: Por el OCCIDENTE, del punto P17 al punto P67, en línea recta, en distancia de 107.96 metros lineales, con área útil de la Unidad de Gestión Simesa A – 10; por el Sur, dentro del punto P67 al punto P66, en línea recta, en distancia de 58.93 metros lineales, con área a ceder para vías públicas Unidad de Gestión Simesa A – 14 (calle 18); por el Oriente, del punto P66 al punto P71, en línea recta, en distancia de 108.17 metros lineales, con área a ceder zona verde publica (parque lineal) Unidad de Gestión Simesa A – 14 y por el Norte, del punto P71 al punto P17, punto de partida en línea recta, en distancia de 58.80metros lineales, con área útil de la Unidad de Gestión Simesa. Dirección Carrera 48 Calle 17 y 24. ----------

EL ANTERIOR INMUEBLE SE ENCUENTRA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-981409 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ANTIOQUIA ZONA SUR ----------

Y las edificaciones que se construyan para el proyecto denominado **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2 situado en el**

Municipio de Medellín Departamento de Antioquia Los linderos y demás especificaciones se determinan en la(s) escritura(s) antes mencionada(s). ---------

SEGUNDO: Que posteriormente por **escritura pública número nueve mil trescientos setenta y ocho (9378) del veintinueve (29) de Julio de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur de la ciudad de Medellín el día 30 de septiembre de 2021 el inmueble con Matrícula Inmobiliaria nro. 001-981409 se sometió al régimen de propiedad horizontal. Escritura que fue aclarada por medio de la escritura pública número 12.939 del 28 de septiembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 30 de septiembre de 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur . ----------**

TERCERO: Que obrando en el carácter y representación antes indicados, y en virtud de haber sido cubierto PARCIALMENTE el citado gravamen hipotecario LIBERA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE, en cuanto hace relación a los siguientes inmuebles: ----------

«APTO» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA»----------

«GJE_1» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA1»----------

«CUARTO_UTIL» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA3» ----------

Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2. Situado en la ciudad de Medellín, Departamento

de Antioquia, República de Colombia en la Calle 18 Nro. 43G -90 Medellín. ----
----

TIPO DE PREDIO URBANO.----------

Código Catastral de mayor extensión, 05001010514030018007900000000 ----

Inmuebles suficientemente descritos y alinderados en la compraventa que precede a este acto. ----------

Continua vigente la garantía hipotecaria sobre los demás inmuebles hipotecados.

Que para efectos fiscales establecidos en el Decreto 1681 de fecha 16 de septiembre de 1996, artículo 16, esta liberación tiene un valor **«DESAFECTACION»** dichos gastos serán asumidos en su totalidad por la entidad vendedora. ----------
---

ACTO No. 2

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL. ----------

ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO – NIT-830.053.812-2 ----------

compareció **CATALINA POSADA MEJÍA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente de la Sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y Representación Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** , sociedad de Servicios Financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y Sucursal en Medellín, sociedad de servicios financieros (Fiduciaria) legalmente constituida mediante Escritura Pública Número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10A del Circulo Notarial de Cali, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual se acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera, que se adjuntan a este documento, sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, constituido por medio documento privado suscrito el 21 de diciembre de 2017, lo cual acredita con copia auténtica de los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y por la Superintendencia

Financiera de Colombia que, presenta para su protocolizan con este instrumento, quien obra en este acto única y exclusivamente como vocera y administradora, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma quien en adelante y para los efectos de la presente escritura, se denominará **EL FIDEICOMISO** y por otra parte **«A_FAVOR_DE» ,** mayor(es) de edad, vecino(s) de Medellín, identificado(s) con la cédula de ciudadanía No. **«CEDULA»**, de estado civil **«ESTADO_CIVIL»**, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación y quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** ----------

Y manifestaron que celebran la presente **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, en los términos de las Cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes: ----------

CONSIDERANDOS ----------

1. Que por medio de documento privado suscrito el 21 de diciembre de 2017, se constituyó un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de carácter Irrevocable, del cual surgió el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO,** Contrato de Fiducia modificado integralmente mediante otrosí del diez (10) de junio de 2019, en el cual se modificó el clausulado inicial del contrato con el fin de adaptarlo a un Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria para el desarrollo del Proyecto Bosque del Río por exclusiva cuenta y riesgo del Fideicomitente y/o Beneficiario, Constructora Capital Medellín S.A.S.----------

2. Que en dicho contrato ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S**. (antes CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S. – **NIT. 811.032.292-3**.). Del mismo modo, fue Constructora Capital Medellín S.A.S. la encargada de llevar a cabo las labores de gerencia del proyecto, encargada por tanto de adelantar, por su exclusiva

cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO, así como la coordinación de éste.----------

3. Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**., como vocera del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, conforme consta en el Contrato de Fiducia al que se refiere el Literal A) anterior, y como titular del derecho de dominio sobre el lote identificado con Matrícula Inmobiliaria Número **001-981409**, permitió el desarrollo, por cuenta y riesgo exclusivo del **BENEFICIARIO**, es decir, de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** (antes CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S.), de un PROYECTO de construcción denominado **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2.,** sobre el inmueble Fideicomitido.-
---

4. 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 **FIDUCIARIA**, y CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en calidad de **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** suscribió **CONTRATOS DE ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN al FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** con terceros interesados en adquirir los inmuebles del **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2.**, quienes se denominaron **BENEFICIARIOS DE AREA**, para que una vez terminada la construcción del **PROYECTO**, los **BENEFICIARIO** les hicieran 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, todo de conformidad con los términos y condiciones allí establecidas. -----

Previos los Antecedentes descritos, las partes acuerdan las siguientes Cláusulas:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio de la presente escritura pública, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**., actuando exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO y por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**, transfiere a título de beneficio en fiducia mercantil, al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA «PORCENTAJE_COMPRADORES_»** el derecho de dominio y la posesión material

que tiene y ejerce sobre el (los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación: ---------- ----------

«LINDER_APARTAMENTO»

«LINDER_GARAJE_1»

«LINDEROS_CUARTO_UTIL_»

Al (a los) anterior(es) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). «MATRICULA», «MATRICULA1», «MATRICULA3» de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona SUR. ----------

Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2. Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Calle 18 Nro. 43G -90 Medellín. ----------

TIPO DE PREDIO URBANO.----------

Código Catastral: Sin información según certificado de libertad. ----------

Código Catastral de mayor extensión, 05001010514030018007900000000 ----

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 las cabidas reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. El CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2., del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, se encuentra situado en el Municipio de Medellín, distinguido en su puerta de entrada como **Calle 18 Nro. 43G -90 Medellín, Antioquia y** se encuentra construido sobre el siguiente lote de mayor extensión: ----------

ÁREA UTIL UNIDAD DE GESTIÓN SIMESA A 14: Con área de 6.361,30 M2, ubicado en la Carrera 48, entre las Calles 17 y 24, del Barrio Colombia de la ciudad de Medellín, la cual se encuentra comprendida dentro del perímetro formado por los siguientes puntos P17, P67, P66, P71 y P17 punto de partida del PLANO GENERAL PLAN PARCIAL SIMESA y se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos: Por el OCCIDENTE, del punto P17 al punto P67, en línea recta, en distancia de 107.96 metros lineales, con área útil de la Unidad de Gestión Simesa A – 10; por el Sur, dentro del punto P67 al punto P66, en línea recta, en distancia de 58.93 metros lineales, con área a ceder para vías públicas Unidad de Gestión Simesa A – 14 (calle 18); por el Oriente, del punto P66 al punto P71, en línea recta, en distancia de 108.17 metros lineales, con área a ceder zona verde publica (parque lineal) Unidad de Gestión Simesa A – 14 y por el Norte, del punto P71 al punto P17, punto de partida en línea recta, en distancia de 58.80metros lineales, con área útil de la Unidad de Gestión Simesa. Dirección Carrera 48 Calle 17 y 24.

EL ANTERIOR INMUEBLE SE ENCUENTRA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-981409 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ANTIOQUIA----------

Y las edificaciones que se construyan para el proyecto denominado **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2 situado en el Municipio de Medellín Departamento de Antioquia, República de Colombia.** Los linderos y demás especificaciones se determinan en la(s) escritura(s) antes mencionada(s). ----------

PARÁGRAFO TERCERO. El CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2. Fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, Reglamento que fue elevado a escritura pública por la número **nueve mil trescientos setenta y ocho (9378) del veintinueve (29) de Julio de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos, zona sur de la ciudad de Medellín el día el día 30 de septiembre de 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.** con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley.

Escritura que fue aclarada por medio de la escritura pública número 12.939 del 28 de septiembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 30 de septiembre de 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur. ----------

PARÁGRAFO CUARTO. 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 del Conjunto, todo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

PARÁGRAFO QUINTO. Las especificaciones de construcción de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2.**, constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

PARÁGRAFO SEXTO. El (los) inmueble(s) que se transfiere(n) al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es (son) el único beneficio al que éste(os) tiene(n) derecho y, por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del Patrimonio Autónomo, tiene(n) derecho a que se le(s) adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene(n) participación en los rendimientos del FIDEICOMISO. ----------

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

1.La construcción, por haberla levantado la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S**., con los recursos del **FIDEICOMISO**, aportados de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil y con un Crédito de Constructor, otorgado por **SCOTIABANK COLPATRIA S.A**. ----------

2. Adquirió inicialmente el **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** el inmueble en mayor extensión Matricula Inmobiliaria Nro. **001-981409** cuya vocera es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por transferencia a título de fiducia mercantil de la sociedad **VALORES SIMESA S.A.** según consta en la escritura pública número **18077 del 22 de Diciembre de 2017 otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín,**

debidamente registrada el día 17 de enero de 2018 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur. ----------
Sobre este lote con Matrícula Inmobiliaria número **001-981409 se construye el CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2. ---**
CLÁUSULA TERCERA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO a través del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** 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. ----------
En todo caso, la sociedad **VALORES SIMESA S.A**. de conformidad con lo estipulado en la escritura pública número **18077 del 22 de Diciembre de 2017 otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 17 de enero de 2018 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.** por medio de la cual se incrementó **el FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** y se transfirió el Lote de Terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número **001-981409**, de conformidad con lo indicado en el Numeral 2 de la Cláusula Segunda anterior; asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por vicios redhibitorios y por evicción del inmueble o sus desmembraciones; y la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.,** asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto a las unidades resultantes del **PROYECTO**, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. ----------
PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de requerirse **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO,** queda facultada para constituir por instrucción del Fideicomitente, en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre parte del lote donde se construye el **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2.,** 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 requiriere, las demás servidumbres

activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen al Conjunto, 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 el **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2.**, sin requerir autorización o comparecencias adicionales al **FIDEICOMISO**. -- ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. La sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., BENEFICIARIO del FIDEICOMISO,** garantiza: ----------

1. Por diez (10) años, la estabilidad de la estructura. ----------

2. Por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de los) bien(es) transferido(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en él (ellos) por hechos que sean de responsabilidad de **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** ----------

Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del (de los) bien(es), y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.,** de conformidad con el procedimiento indicado en el **MANUAL DEL USUARIO** que se le(s) entregará el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la Administración de la Copropiedad. ----------

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO acudirá a la defensa de **ALIANZA y del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** 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 él si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo estipulado en esta Cláusula. ----------

PARÁGRAFO CUARTO. Se hace constar que el deterioro de los bienes comunes que se entreguen por el **BENEFICIARIO** antes de que sean recibidos de manera

definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto, será asumido por la Copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte del **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**. ----------

CLÁUSULA CUARTA. SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS: De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, a partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, serán de cargo de éste(os) 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(n) de cargo del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** el pago de las Cuotas de Administración ordinarias o extraordinarias del **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2.** , así como intereses del crédito o intereses de subrogación si los hubiere, que le corresponde al (a los) bien(es) transferido(s). ----------

PARÁGRAFO. Se hace constar de manera expresa que, a partir de la fecha de la firma del Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación firmado por el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, son por cuenta de éste (estos) todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la 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 e l(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia. -------

CLÁUSULA QUINTA. ENTREGA: El BENEFICIARIO, es decir, **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.,** hará entrega real y material al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. El día «FECHA_ENTREGA», No obstante, la fecha establecida para la entrega, se pactó en la promesa de compraventa entre el **BENEFICIARIO Y BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, un plazo de gracia de **noventa (90) días calendario adicionales**, contado a partir de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega.

Queda claro para las partes que, la obligación de entrega de los inmuebles se encuentra radicada de manera exclusiva en cabeza del **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** ----------

PARÁGRAFO: No obstante la fecha de entrega pactada, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de ésta

CLÁUSULA SEXTA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los Gastos Notariales y el Impuesto de Registro (**Boleta de Rentas**) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la presente transferencia de dominio, serán cubiertos por partes iguales entre el **BENEFICIARIO** y el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** Los Gastos de Inscripción en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** de esta escritura y todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) objeto de trasferencia, serán por cuenta del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Los gastos de cancelación de hipoteca de mayor extensión serán por cuenta del **BENEFICIARIO (CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.S.A.)** ----------

Si se presentare la constitución de una HIPOTECA todos los gastos Notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas), y Registro de Instrumentos Públicos a que dé lugar esta escritura pública, serán asumidos en su totalidad por el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** . ----------

CLÁUSULA SÉPTIMA. El BENEFICIARIO manifiesta que el (los) apartamento(s) que por este acto se transfiere(n), está(n) dotado(s) de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, y las acometidas para el servicio de gas y teléfono, y que las canalizaciones de gas y telefónicas que permiten la prestación de estos servicios, fueron recibidas por las Empresas Públicas de Medellín, asumiendo el BENEFICIARIO la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente, manifiesta que en el **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2.**, del 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

resoluciones otorgadas por la curaduría Primera de Medellín: Resolución C1-2048 del 25 de octubre 2017 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se otorga licencia de urbanización para las unidades de gestión 13 y 14 del plan parcial Gran Manzana Simesa (4 etapas) y simultáneamente licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa 1 del proyecto BOSQUES DEL RIO. Resolución C1-0682 del 11 de julio de 2019 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se otorga modificación a la licencia de urbanización vigente para las unidades de gestión 13 y 14 del plan parcial Gran Manzana Simesa (4 etapas) y modificación a licencia de construcción vigente en la modalidad de obra nueva para la etapa 1. Resolución Nro. C1-0787 del 12 de agosto del 2019 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa 2. Resolución C1-0873 del 30 de agosto de 2019 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se aclara la resolución C1-0682 del 11 de julio de 2019. Resolución C1-0889 del 6 de septiembre de 2019 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se aclara la resolución C1-0787 del 12 de agosto de 2019. Resolución C1-0820 del 9 de diciembre de 2020 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se aclaran las resoluciones Nos. C1-2048 del 25 de octubre de 2017, C1-0682 del 11 de julio de 2019 y C1-0873 del 20 de agosto de 2019. Resolución C1-0584 del 16 de julio de 2021 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se otorga modificación de las licencias de construcción con resolución N. C1-2048 de 2017 Etapa 1 y C-0787 de 2019 Etapa 2, se aclara la resolución C1-0787 de 2019, Unidad de Actuación Urbanística A-14, Plan Parcial Gran Manzana Simesa y Aprobación de los planos de Propiedad Horizontal para las Etapas 1 y 2, Urbanización Bosque del Río.

PARÁGRAFO PRIMERO. Se hace constar expresamente que en la presente trasferencia se incluye la acometida para televisión, la acometida telefónica y la acometida para gas con su respectivo medidor. El servicio de televisión, línea telefónica y gas deberán ser solicitados y estarán a cargo de **EL(LA)(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. ----------

CLÁUSULA OCTAVA. Los aportes que el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obligó (obligaron) a entregar a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, en virtud del Contrato de Encargo Fiduciario

celebrado, ascienden a la suma de **«PRECIO», cantidad que el FIDEICOMISO recibe así: ----------**

1. La suma de **«LA_SUMA_DE_»** que entregó a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO**, y ésta declara recibida a satisfacción. ----------

2. El saldo, es decir, la suma de «PRESTAMO_BANCO», que será pagada con el producto de un crédito de vivienda a largo plazo que le otorgará **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** de la manera como se indica más adelante. ----------

CLÁUSULA NOVENA. RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA: 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 de que **trata el Numeral 2** de la Cláusula Octava anterior, evento en el cual, **ALIANZA FIDUCIARIA S**.A., como vocera del **FIDEICOMISO**, quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para la restitución del (de los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula Primera, conforme instrucciones que para estos efectos imparta el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA. El BENEFICIARIO del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO ha presentado para su radicación ante el Municipio de Municipio de Medellín, , toda 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 **Radicado No. OCHENTA Y SIETE (87) de fecha 25 de Octubre de 2019 expedido por la Secretaria de gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín. ----------**

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Para dar cumplimiento a la Ley 2010 de 2019 Art. 61 que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario LEY DE CRECIMIENTO ECONOMICO: EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO en calidad de

enajenador de vivienda conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia de una parte, y BENEFICIARIO DE AREA declaran bajo juramento, que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor acordado por ellos como precio de (los) inmueble(s) y que en consecuencia este precio es real y no ha sido objeto de pactos privados entre EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO y BENEFICIARIO DE AREA, en los que se señale un valor diferente. Así mismo declaran que no existen sumas que se han convenido, entre EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO y BENEFICIARIO DE AREA o facturado, pagado o recibido, por fuera del precio establecido en la presente escritura pública, y que por lo tanto, asumen las consecuencias derivadas de la presente declaración; y que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.. ----------

DÉCIMA SEGUNDO. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN: Bajo la gravedad de juramento, EL BENEFICIARIO DE ÁREA declara que los dineros entregados con el fin de adquirir el inmueble objeto de transferencia no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a la sociedad beneficiaria, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y/o EL FIDEICOMISO con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público EL BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a la sociedad beneficiaria, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y/o los FIDEICOMISO, así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. ---------
----

DÉCIMA TERCERA. MANIFESTACIONES: Por medio de la presente escritura pública, el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones: ----------

1. Declara(n) en paz y a salvo al **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** por todo concepto, en especial, respecto del beneficio que le(s) correspondía en el mismo; al igual que declara(n) a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**. a paz y a salvo por todo concepto, en especial, respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación con la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y el **FIDEICOMISO** cumplieron lo establecido en el Contrato de Fiducia y Encargo de Vinculación, por lo que el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a no presentar ningún tipo de reclamaciones ni de acciones legales contra el **FIDEICOMISO** o contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por cualquier concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente a **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.**, de conformidad con lo indicado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO**. ----------

2. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura y, en especial la **transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil** del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. ----------

3. Recibirá real y materialmente, el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, según lo pactado en la promesa de compraventa, y que recibirá de manos del **BENEFICIARIO** el **MANUAL TÉCNICO PARA EL COPROPIETARIO**, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. Queda claro que conoce y acepta que la obligación de entrega de los inmuebles se encuentra radicada de manera exclusiva en cabeza del FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO. ----------

4. Conoce(n) y acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido el **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2.**. y el Reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. --
---

5. Con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del

Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, que el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** celebró con ella. ----------

6. Se declara(n) deudor(es) del **FIDEICOMISO**, de la suma de «PRESTAMO_BANCO», la cual pagará(n) con el producto de un crédito que le ha otorgado la Entidad de Crédito Bancaria denominada **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.,** de conformidad con lo indicado más adelante y, para lo cual, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** como vocera del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO y el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** autorizan expresa e irrevocablemente, desde ahora a **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ,**, para que el producto líquido del préstamo que se le otorgue al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, se destine a abonar directamente a la obligación hipotecaria que tiene constituida **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO ,** a favor de **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**., una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por ésta. Si a la fecha de la liquidación del crédito del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, no existieren obligaciones a cargo de **ALIANZA FIDUCIARIA S.**A., como vocera del FIDEICOMISO, para con **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** autoriza(n) a **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**., para que el valor del crédito a él (ellos) otorgado, le sea entregado directamente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez el (los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA** cumpla(n) con los requisitos exigidos por **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.,** y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.., El (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a realizar, en un plazo de 10 días calendario, contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.,** para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) 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 del **FIDEICOMISO**, y conforme instrucción del Fideicomitente y Beneficiario, 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, se resolverá el presente contrato de pleno derecho, previa certificación que de la negativa expida por **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, quien actúa como acreedor hipotecario -----

7. Que conoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del PROYECTO BOSQUE DEL RÍO, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -------
---

En este estado comparece **CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 3'391.742, represente legal de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** (antes CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S. – **NIT. 811.032.292-3**, sociedad comercial domiciliada Medellín, constituida por escritura pública número 1122 del 18 de febrero de 2002, otorgada en la Notaría 15 de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 26 de febrero de 2002 en el Libro IX, folio 246, bajo el número 1720, existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se protocoliza con esta escritura. ----------

2. Que la sociedad que representa ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** ----------

3. Que conoce y acepta para su representada, en un todo, el contenido de la presente escritura, y obliga a la sociedad que representa a cumplir con lo estipulado a su cargo en la presente escritura y en el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**. ----------

4. Que por lo dicho, declara que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** obraron en desarrollo del **FIDEICOMISO** como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción **del PROYECTO**, y por lo tanto, no están obligados frente al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA** por la terminación de las Unidades Inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del (de los) inmueble(s) transferido(s) o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. ----------

5. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. ----------

6. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

7. Que saldrán al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley.

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

Previa interrogación al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** 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, éste(os) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento: ----------

Que su estado civil es (son) «ESTADO_CIVIL» ------

Que no tiene(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, y por ministerio de la ley, el apartamento citado queda afectado a vivienda familiar. Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003. ----------

Si es de estado civil soltero:

Que no tiene(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar y por consiguiente no cumple con los requisitos necesarios para afectar a vivienda familiar. **----------**

ACTO NRO. 3 HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DEL SCOTIABANK COLPATRIA S.A.----------

Minuta de Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía

Crédito Hipotecario (Pesos)

Compareció(eron) nuevamente «A_FAVOR_DE» mayor(es) de edad y domiciliado(s) en Medellín, ciudadano(s) Colombiano, identificado(s) con la(las) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) «CEDULA» de estado civil «ESTADO_CIVIL», quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre 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 **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., NIT 860.034.594-1** establecimiento de crédito con domicilio en Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): ----------

«APTO» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA»----------

«GJE_1» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA1»----------

«CUARTO_UTIL» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA3» ----------

Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2. Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Calle 18 Nro. 43G -90 Medellín. ----------

TIPO DE PREDIO URBANO.----------

Código Catastral de mayor extensión, 05001010514030018007900000000 ----

Inmuebles suficientemente descritos y alinderados en la compraventa que antecede a este acto. ----------

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

Parágrafo Segundo: A este (os) inmueble (s) le corresponde (n) el (los) folio (s) de matrícula inmobiliaria número(s) **«MATRICULA», «MATRICULA1» «MATRICULA2», «MATRICULA3»**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín **Zona Sur** . ----------

Parágrafo Tercero: **Régimen de Propiedad Horizontal**: El **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2.** Fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, Reglamento que fue elevado a escritura pública por la número **nueve mil trescientos setenta y ocho (9378) del veintinueve (29) de Julio de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur de la ciudad de Medellín el día 30 de septiembre de 2021** con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. ----------

Escritura que fue aclarada por medio de la escritura pública número 12.939 del 28 de septiembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 30 de septiembre de 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur. --------
----

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: **TITULO ANTECEDENTE:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue (ron) adquirido(s) por transferencia de dominio a título de benefició realizada por **ALIANZA FIDUCIARIA S. A. FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, como consta en el acto que antecede. ----------

<u>Cuarto:</u> Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo de conformidad a la ley 546 de 1999 aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de «PRESTAMO_BANCO» pesos moneda corriente, 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 ésta 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, debidamente aprobadas por la autoridad competente 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 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 cediere 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.---------

*Que el gravamen que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** otorga(n) por el presente instrumento público garantiza además el cumplimiento de las obligaciones de **«A_FAVOR_DE»** identificado(s) con cédula **«CEDULA»** con domicilio en la ciudad de Medellín así como cualquier otra obligación pasada, presente o futura a cargo*

derivada de cualquier operación activa de crédito, independientemente de su naturaleza o denominación, y en general cualquier tipo de obligación que resulte a cargo de ***«A_FAVOR_DE».*** *Las obligaciones garantizadas podrán estar pactadas en Unidades de Valor Real (U. V. R.) o cualquier otra unidad de cuenta, moneda legal o extranjera, de manera conjunta y/o separada y la garantía se extenderá a todas las sumas derivadas de dichas obligaciones, sea por concepto de capital, intereses de cualquier tipo, comisiones, honorarios de cualquier clase, impuestos, sanciones, cláusulas penales, seguros, gastos extrajudiciales o judiciales, costas, entre otros, con independencia de la forma como se encuentren instrumentadas estas obligaciones . ----------*

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 primero: 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. ----------

Parágrafo segundo El acreedor hipotecario acata las declaraciones emitidas por las partes del contrato de enajenación del (los) inmueble(s) y reconoce que el gravamen hipotecario es un acto jurídico ajeno al de transferencia de dominio, en consecuencia las declaraciones serán tomadas bajo el estricto principio de buena fe." ----------

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 modifique o sustituya.----------

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 correspondiente. **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 correspondiente 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 correspondientes en favor del **El Acreedor**.----------

PARAGRAFO: La anterior obligación no aplica en el evento que la garantía hipotecaria constituida a favor de EL BANCO verse sobre lotes de terreno; no obstante, en la medida que sobre el inmueble se llegaren a levantar construcciones aplicará.----------

Octavo: Que **El Hipotecante** autoriza 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 solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. ----------

d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo. ----------
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. ----------
f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**. ----------
g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. ----------
h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no den al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).----------
i. 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 reembolse(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).----------
j. 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 hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. --------
---

k. 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.------

l. 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. ---------

m. 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**.----------

n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente . ----------

o. 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. ----------

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 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. ----------

Decimoprimero: 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 a un tercero 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). ----------

Decimosegundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya cumplido todas las obligaciones para con el **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.----------

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el **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 **El Acreedor** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.----------

Decimocuarto: 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.----------

Decimoquinto: 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 **NANCY EUGENIA OSPINA JARAMILLO**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.677.752 y manifestó: ----------

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación del **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A con NIT: 860.034.594-1**, como **APODERADA GENERAL**, según consta en la Escritura Pública Número 868 del dieciséis (16) de mayo de 2013, otorgada en la Notaría Veintiocho (28) del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad

de Bogotá D.C., lo cual acredita con certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Bancaria que adjunta para su protocolización junto con este instrumento. ----------

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

PODER: El (a)(los) beneficiario(s) «A_FAVOR_DE» de las condiciones civiles citadas de común acuerdo confiere (n) poder especial a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. para aclarar, ratificar y/o modificar la presente escritura en cuanto a forma se refiere, sin afectar los elementos esenciales del contrato planteado, con el fin de garantizar el efectivo registro en instrumentos públicos del acto jurídico, que en él se contempla para culminarlo de acuerdo con la intención inicial de las partes. ----------

El suscrito Notario QUINCE autorizo a los representantes legales de las entidades que intervienen para firmar fuera del despacho notarial. (Art. 12 del dto. 2148 de 1.983). ----------

Leída por los comparecientes y advertidos del registro, la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en constancia. ----------

De igual forma se advierte al interesado la obligación de registrar la presente escritura en un término máximo de 90 días hábiles a partir de la presente escritura.-
---

ESTA ES UNA VIVIENDA NUEVA Y PARA EFECTOS DE LA LIQUIDACION DE LOS DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO SE APLICARA LA LEY 546 DE 1999.----------

Con la presente escritura se protocoliza carta de aprobación del crédito por la suma de «PRESTAMO_BANCO»

***RETENCION EN LA FUENTE**:* El acto que se instrumenta por medio de la presente Escritura Pública no deberá ser objeto de retención en la fuente de renta, en razón a que dicha retención será practicada por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Sociedad

Fiduciaria en virtud de lo dispuesto en el Art. 102 del Estatuto tributario, lo anterior con base en el Artículo 1.2.4.1. del Decreto Único Reglamentario en el cual se indica que no están sujetos a retención los pagos o abonos en cuenta cuando con relación al mismo pago se efectúe retención en la fuente por virtud de disposiciones especiales” ----------

NOTA: El suscrito Notario hace constar que conforme a lo establecido en la Ley 675 del Tres (3) de Agosto de Dos Mil Uno (2001) en su Artículo 29, exigió el PAZ Y SALVO de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Administrador del Conjunto del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura, que conforme a lo declarado por los otorgantes y por tratarse de vivienda nueva a la fecha no se está cancelando suma alguna por concepto de expensas por administración, por lo cual la Beneficiaria en su condición de gestora y constructora del proyecto, así lo manifiesta y se responsabiliza de dicha declaración.----------

No obstante cualquier costo que se generaré por este concepto será asumido en su totalidad por el Beneficiario hasta la fecha de entrega real y material de los inmuebles. ----------

PARAGRAFO ESPECIAL: AUTORIZACIÓN NOTIFICACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO Lo anterior de conformidad con el Artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, el cual reza: **“ARTÍCULO 56. NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA**. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación.----------

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 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. ----------

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NRO. 0001611850 Expedido por la Secretaria de Hacienda de Medellín, Certificado de paz y salvo a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS. El día 02 de Julio de 2021.- válido hasta el 31 de Diciembre de 2021 ----------

AVALUOS TOTAL $9.302.160.000 de mayor extensión ----------

CODIGO CATASTRAL: 05001010514030018007900000000

Derechos Notariales $ Resolución 0536 de 2021, Aclarado por la Resolución 0545 de 2021 ----------

Superintendencia y fondo $ Iva $

Se elaboró en las hojas Nro. Aa

FONVALMED.NRO. Expedido en Medellín, Antioquia ----------

Fecha de expedición.

Fecha de vencimiento:

Se elaboró en las hojas Aa

EL ACREEDOR HIPOTECARIO

DRA. NANCY EUGENIA OSPINA JARAMILLO
C.C. 43.677.752
APODERADA GENERAL
SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.
NIT 860.034.594-1
CORREO ELECTRONICO: notificacijudicial@colpatria.com.co
ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI ( ) NO ( )

EL FIDEICOMISO ----------

CATALINA POSADA MEJÍA
C.C. 43.733.043
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,

Como Vocera y administradora del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO

NIT. 830.053.812–2

CORREO ELECTRONICO: ssaldarriaga@alianza.com.co

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI (x) NO ( )

EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO

_____

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL

C.C. Nro. 3'391.742,

Representante Legal

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.

NIT. 811.032.292-3

CORREO ELECTRONICO: andreab@constructoracapital.com

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI (x) NO ( )

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA ----------

«A_FAVOR_DE»

C.C. _____

TELEFONO: _____

ACTIVIDAD ECONOMICA. _____

DIRECCION: _____

ESTADO CIVIL: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI____NO_____

PERSONA EXPUESTA POLÌTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ---NO---

CARGO

FECHA DE VINCULACION:

FECHA DE DESVINCULACION:

EL NOTARIO

NOTARIO QUINCE DE MEDELLIN

El señor(a) _____ identificado(a) con Cédula de Ciudadanía número _____, en calidad de propietario(a) del inmueble No. _____ de la Torre ___, parqueadero No. _____ y cuarto útil No. _____, del Conjunto de Uso Mixto Bosque del Rio P.H., ubicado en la calle 18 # 43G - 90 del municipio de Medellín; después de haber inspeccionado los inmuebles y verificado el normal funcionamiento de las redes internas y de las instalaciones, deja expresa constancia que se ha hecho entrega real y material de los inmuebles.

Lectura inicial de medidores:

Energía _____Kwh Acueducto _____m^3 Gas _____m^3

El comprador declara haber recibido los inmuebles mencionados a entera satisfacción, salvo lo indicado en el listado de observaciones, las cuales serán atendidas por CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. dentro de los 8 días hábiles siguientes a la entrega del bien, a excepción de aquellos casos en que la disponibilidad de los materiales requiera un plazo mayor.

OBSERVACIONES	FECHA RECIBO	FIRMA RECIBO

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, con la entrega de los bienes privados se entregan los bienes comunes esenciales, tales como: el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Con la firma de la presente acta, se da constancia que el comprador recibe un CD con el Manual del Propietario en el que se indican las instrucciones de buen uso, mantenimiento y garantías del inmueble; el Reglamento de Propiedad Horizontal; y los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios y de gas del apartamento.

Cualquier reforma interna o externa debe tramitarse ante las curadurías municipales o ante la oficina de Planeación Municipal.

Garantías

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. responderá por acabados según el Art. 938 del Código del Comercio y la Ley 1480 de 2011, y por vicios en la construcción de conformidad con el Art. 2060 del Código Civil y la Ley 1480 de 2011.

A partir de la fecha de la entrega del apartamento CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. garantiza por 10 años la estabilidad de la estructura, y por un año los acabados y demás elementos que no conforman la estructura, como son: daños en cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, pisos y enchapes en baldosín, manijas y cierres de ventanas, llaves de ducha, lavamanos, lavadero, lavaplatos, griferías del sanitario, goteras de losas, fisuras de muros y losas.

La garantía en filetes de estuco de muros interiores, de acceso y de soporte para marcos de puertas, vidrios, espejos y aquellos elementos que se exponen abiertamente a los trasteos expira con la entrega del inmueble.

Como parte integral de este documento se entrega EL PLEGABLE CON EL PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE GARANTÍAS, las cuales deben solicitarse fundamentadas en el MANUAL DE PROPIETARIOS, anexo también a este documento. Estos documentos detallan el proceso de posventa, desde la radicación en nuestra sitio web; www.constructoracapital.com/postventas/medellin; hasta los tiempos de respuesta a cada solicitud. Cumplidos los anteriores requisitos, CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. ordenará la respectiva revisión, constatará la existencia de la garantía, y si es el caso, procederá a realizar los arreglos respectivos en el menor tiempo posible.

En caso de que CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. haga efectiva una garantía en la que se deban sustituir materiales, éstos podrán ser remplazados por otros de igual o mejor calidad, no necesariamente idénticos, de acuerdo con la disponibilidad.

No cuentan con ningún tipo de garantía averías por uso incorrecto, negligencias, modificaciones, alteraciones, desconexiones o reparaciones incorrectas hechas por el propietario o por terceras personas, o por no haber atendido las recomendaciones de mantenimiento y advertencias suministradas en el Manual de Propietario, por lo cual solicitamos leer detenidamente este documento.

Se entrega en el municipio de Medellín a los ___ días del mes de _____ de 202__.

_____	_____
Comprador	Melissa Escobar
C.C.	Arquitecta
	Constructora Capital Medellín S.A.S

ESCRITURA NÚMERO:

CLASE DE ACTO: DESAFECTACION DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION. ----------
DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT: 860.034.594-1
A FAVOR DE: FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO ----------
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ----------
PROTOCOLIZACION CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION …… $ 0 ---
TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ----------
DE: FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO NIT- 830.053.812-2
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ----------
A FAVOR DE: «A_FAVOR_DE»
HIPOTECA A FAVOR DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. NIT: 860.034.594-1
VALOR DESAFECTACION «VDESAFECTACION»
TRANSFERENCIA «VR_VENTA_»
VALOR HIPOTECA «VR_HIPOTECA_»
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI __x____NO_____
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: ----------
ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO ---------- – NIT- 830.053.812-2
BENEFICIARIO DE AREA ----------
«A_FAVOR_DE»
……. C.C. «CEDULA»
SCOTIABANK COLPATRIA S.A……. NIT: 860.034.594-1

«APTO» ----------
MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA»----------
«GJE_1» ----------MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA1»----------

«CUARTO_UTIL» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA3» ----------

Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4. Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Calle 18 Nro. 43G -90 Medellin. ----------

TIPO DE PREDIO URBANO.----------

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia a los de de dos mil Veintitrés (2.023) ante mi
Notario Quince (15) Titular del circulo de Medellín,

Se otorgaron los siguientes actos: ----------

ACTO No. 1 ----------

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN ----------

Compareció, la señora **ANDREA CRISTINA BOTERO CORREA**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **32.242.405** y quien para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación del **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A con NIT. 860.034.594-1**, como **APODERADA ESPECIAL**, según consta en la Escritura Pública Número 772 del Nueve (09) de Mayo de 2014, otorgada en la Notaría Veintiocho (28) del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C adicionado por medio de la escritura pública Nro. 1.807 del 23 de octubre de 2020 otorgada en la Notaria Veintiocho (28) del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C., lo cual acredita con certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Bancaria que adjunta para su protocolización junto con este instrumento. ----------

PRIMERO: Que mediante escritura pública **número 16660 del 01 de Diciembre de 2022 otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 12 de diciembre de 2022 EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ZONA SUR DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, bajo el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) 001-1422197 ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO NIT- 830.053.812-2** Constituyó **hipoteca global o abierta de primer grado** a favor de **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** Sobre los siguientes inmuebles: ----------

1) LOTE 3 ETAPA 3 URBANIZACION BOSQUE DEL RIO: Un lote ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de 3.591,09 mtrs2, delimitado por los siguientes puntos: del punto P8 al punto P71, en una distancia de 61,39 metros del punto P71 al punto P17, en una distancia de 58,87 metros, del punto P17 al punto P5, en una distancia de 59,03 metros, del punto P5 al punto P6 en una distancia de 8,58 metros, del punto P6 al punto P7 en una distancia de 2,54 metros, del punto P7 al punto P8 punto de partida, en una distancia de 50.12 metros. Puntos tomados del plano U-01 Subdivisión. .----------

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **001-1422196** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Cédula catastral: Sin asignar. ----------

2) LOTE 4 ETAPA 4 URBANIZACION BOSQUE DEL RIO: Un lote ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de 1.945,25 mtrs2, delimitado por los siguientes puntos: del punto P61 al punto P8, en una distancia de 33,00 metros, del punto P8 al punto P7, en una distancia de 50,12 metros, del punto P7 al punto P6, en una distancia de 2,54 metros, del punto P6 al punto P5, en una distancia de 8,58 metros, del punto P5 al punto P60, en una distancia de 35,08 metros, del punto P60 al punto P61 punto de partida, en una distancia de 58.69 metros. Puntos tomados del plano U-01 Subdivisión. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **001-1422197** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Cédula catastral: Sin asignar. ----------

Y las edificaciones que se construyan para el proyecto denominado **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 3 Y ETAPA 4 situado en el Municipio de Medellín Departamento de Antioquia** Los linderos y demás especificaciones se determinan en la(s) escritura(s) antes mencionada(s). ---------

SEGUNDO: Por escritura pública número **«ESCRITURA» del «FECHA»**otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día

El LOTE 4 ETAPA 4 URBANIZACION BOSQUE DEL RIO con Matrícula Inmobiliaria número **001-1422197** se sometió al régimen de propiedad horizontal. ----------

TERCERO: Que obrando en el carácter y representación antes indicados, y en virtud de haber sido cubierto PARCIALMENTE el citado gravamen hipotecario LIBERA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE, en cuanto hace relación a los siguientes inmuebles: ----------

«APTO» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA»----------

«GJE_1» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA1»----------

«CUARTO_UTIL» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA3» ----------

Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUE DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4 Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Calle 18 Nro. 43G -90 Medellín. ----------

TIPO DE PREDIO URBANO.----------

Código Catastral de mayor extensión, 05001010514030018007300000000 ----

Inmuebles suficientemente descritos y alinderados en la compraventa que precede a este acto. ----------

Continua vigente la garantía hipotecaria sobre los demás inmuebles hipotecados.

Que para efectos fiscales establecidos en el Decreto 1681 de fecha 16 de septiembre de 1996, artículo 16, esta liberación tiene un valor **«DESAFECTACION»** dichos gastos serán asumidos en su totalidad por la entidad vendedora, esto es, **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN SAS**. -------
---

ACTO NRO. 2 PROTOCOLIZACION CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION
compareció **CATALINA POSADA MEJÍA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente de la Sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y Representación Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** , sociedad de Servicios Financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y Sucursal en Medellín, sociedad de servicios financieros (Fiduciaria) legalmente constituida mediante Escritura Pública Número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10A del Circulo Notarial de Cali, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual se acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera, que se adjuntan a este documento, sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, patrimonio autónomo constituido por medio documento privado suscrito el 21 de diciembre de 2017, lo cual acredita con copia auténtica de los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y por la Superintendencia Financiera de Colombia que, presenta para su protocolizan con este instrumento, quien obra en este acto única y exclusivamente como vocera y administradora, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma quien en adelante y para los efectos de la presente escritura, se denominará **EL FIDEICOMISO, CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL**, quien dijo ser mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 3.391.742 expedida en Envigado, quien actúa en condición de

Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN SAS**, identificada con NIT. 900.430.960-5, en calidad de Gerente General, sociedad comercial con domicilio en Medellín, constituida por escritura pública Nro. 1122 del 18 de febrero de 2002 de la Notaria 15 de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el día 26 de febrero de 2002, en el libro 9º., folio 246, bajo el Nro. 1720, lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO Y MANIFESTARON: ----------**

PRIMERO: Que con el fin de dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10º. de la Ley 1796 de 2016, la compareciente, obrando como lo deja indicado, viene a **PROTOCOLIZAR** el Certificado Técnico de Ocupación – CTO correspondiente a la **ETAPA 4 TORRE 4 del CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Calle 18 Nro. 43G -90 Medellín. ----------**

Queda entendido para todos los efectos, que la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.**, es el “constructor” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945/17), y por tanto es en dicha sociedad sobre la cual recaen las obligaciones que corresponden a la calidad de **FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO** y ostenta la calidad de “Enajenador de Vivienda”, 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 FIDUCIARIA S.A.** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda y, por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO**. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración ni en el Certificado Técnico de Ocupación que por esta Escritura Pública se protocoliza.

Se le solicita a la señora registradora de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, inscribir la protocolización de este certificado en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). «MATRICULA1», «MATRICULA2» «MATRICULA3», correspondiente(s) a el(los) siguiente(s) inmueble(s): «GJE_1», Y«GJE_2» «CUARTO_UTIL» Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4 Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Calle 18 Nro. 43G -90 Medellín, cuyos linderos y demás especificaciones se citan en el tercer acto de esta escritura. ----------

ACTO No. 3

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL. ----------

ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO – NIT- 830.053.812-2 - ----------

compareció **CATALINA POSADA MEJÍA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente de la Sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y Representación Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** , sociedad de Servicios Financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y Sucursal en Medellín, sociedad de servicios financieros (Fiduciaria) legalmente constituida mediante Escritura Pública Número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10A del Circulo Notarial de Cali, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual se acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera, que se adjuntan a este documento, sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del

mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, patrimonio autónomo constituido por medio documento privado suscrito el 21 de diciembre de 2017, lo cual acredita con copia auténtica de los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y por la Superintendencia Financiera de Colombia que, presenta para su protocolizan con este instrumento, quien obra en este acto única y exclusivamente como vocera y administradora, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma quien en adelante y para los efectos de la presente escritura, se denominará **EL FIDEICOMISO** y **CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL**, quien dijo ser mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 3.391.742 expedida en Envigado, quien actúa en condición de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN SAS**, identificada con NIT. 900.430.960-5, en calidad de Gerente General, sociedad comercial con domicilio en Medellín, constituida por escritura pública Nro. 1122 del 18 de febrero de 2002 de la Notaria 15 de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el día 26 de febrero de 2002, en el libro 9º., folio 246, bajo el Nro. 1720, lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO.**

por otra parte **«A_FAVOR_DE» ,** mayor(es) de edad, vecino(s) de Medellín, identificado(s) con la cédula de ciudadanía No. **«CEDULA»**, de estado civil **«ESTADO_CIVIL»**, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación y quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** ----------

Y manifestaron que celebran la presente **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, en los términos de las Cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes: ----------

CONSIDERANDOS ----------

1. Que por medio de documento privado suscrito el 21 de diciembre de 2017, fue celebrado entre **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de **FIDUCIARIA** se

constituyó un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración de Simple, del cual surgió el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO,** Contrato de Fiducia modificado integralmente mediante otrosí del diez (10) de junio de 2019, en el cual se modificó el clausulado inicial del contrato con el fin de adaptarlo a un Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria para el desarrollo del Proyecto Bosque del Río por exclusiva cuenta y riesgo del Fideicomitente y/o Beneficiario, Constructora Capital Medellín S.A.S.----------**----------**----------

2. Que en dicho contrato ostenta la calidad de único **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S**. (antes CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S. – **NIT. 811.032.292-3**.). Del mismo modo, fue Constructora Capital Medellín S.A.S. la encargada de llevar a cabo las labores de gerencia del proyecto, encargada por tanto de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO, así como la coordinación de éste.----------

3. Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**., como vocera del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, conforme consta en el Contrato de Fiducia al que se refiere el Literal A) anterior, y como titular del derecho de dominio sobre el lote identificado con Matrícula Inmobiliaria Número **001-1422197**, permitió el desarrollo, por cuenta y riesgo exclusivo del **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO**, es decir, de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** (antes CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S.), de un PROYECTO de construcción denominado **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4 ,** sobre el inmueble Fideicomitido.----------

4. 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 **FIDUCIARIA**, y CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PRYECTO** suscribió **CONTRATOS DE ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN al FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** con terceros interesados en adquirir los inmuebles del **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4**

TORRE 4., quienes se denominaron **BENEFICIARIOS DE AREA**, para que una vez terminada la construcción del **PROYECTO**, los **BENEFICIARIO** les hicieran 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, todo de conformidad con los términos y condiciones allí establecidas. -----

Previos los Antecedentes descritos, las partes acuerdan las siguientes Cláusulas:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio de la presente escritura pública, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO y por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO**, transfiere a título de beneficio en fiducia mercantil, al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA «PORCENTAJE_COMPRADORES_»** el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el (los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación: ---------- ----------

«LINDER_APARTAMENTO»

«LINDER_GARAJE_1»

«LINDEROS_CUARTO_UTIL_»

Al (a los) anterior(es) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). «MATRICULA», «MATRICULA1», «MATRICULA3» de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona SUR. ----------

Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4. Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Calle 18 Nro. 43G -90 Medellín. ----------

TIPO DE PREDIO URBANO.----------

Código Catastral: Sin información según certificado de libertad. ----------

Código Catastral de mayor extensión, 05001010514030018007300000000 ----

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 las cabidas reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. El CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4., del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, se encuentra situado en el Municipio de Medellín, distinguido en su puerta de entrada como **Calle 18 Nro. 43G -90 Medellín, Antioquia y** se encuentra construido sobre el siguiente lote de mayor extensión: ----------

LOTE 3 ETAPA 3 URBANIZACION BOSQUE DEL RIO: Un lote ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de 3.591,09 mtrs2, delimitado por los siguientes puntos: del punto P8 al punto P71, en una distancia de 61,39 metros del punto P71 al punto P17, en una distancia de 58,87 metros, del punto P17 al punto P5, en una distancia de 59,03 metros, del punto P5 al punto P6 en una distancia de 8,58 metros, del punto P6 al punto P7 en una distancia de 2,54 metros, del punto P7 al punto P8 punto de partida, en una distancia de 50.12 metros. Puntos tomados del plano U-01 Subdivisión.

LOTE 4 ETAPA 4 URBANIZACION BOSQUE DEL RIO: Un lote ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de 1.945,25 mtrs2, delimitado por los siguientes puntos: del punto P61 al punto P8, en una distancia de 33,00 metros, del punto P8 al punto P7, en una distancia de 50,12 metros, del punto P7 al punto P6, en una distancia de 2,54 metros, del punto P6 al punto P5, en una distancia de 8,58 metros, del punto P5 al punto P60, en una distancia de 35,08 metros, del punto P60 al punto P61 punto de partida, en una distancia de 58.69 metros. Puntos tomados del plano U-01 Subdivisión.

Matricula Inmobiliaria Nro. 001-1422197 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur . ----------

Y las edificaciones que se construyan para el proyecto denominado **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4 situado en el Municipio de Medellín Departamento de Antioquia, República de Colombia.**

Los linderos y demás especificaciones se determinan en la(s) escritura(s) antes mencionada(s). ----------

PARÁGRAFO TERCERO. El CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUE DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2 Fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, Reglamento que fue elevado a escritura pública por la número **nueve mil trescientos setenta y ocho (9378) del veintinueve (29) de Julio de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos, zona sur de la ciudad de Medellín el día el día 30 de septiembre de 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.** con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley.

Escritura que fue aclarada por medio de la escritura pública número 12.939 del 28 de septiembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 30 de septiembre de 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur. ----------

Reglamento que fue adicionado con la ETAPA 3 TORRE 3 por medio de la escritura pública número once mil setecientos setenta y nueve (11.779) del 23 de octubre de 2023 otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 26 de octubre de 2023 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.

Reglamento que fue adicionado con la ETAPA 4 TORRE 4 por medio de la escritura pública número xxxxx (xxx) del xx de xxxxxx de 202x otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día xxxxxxx

PARÁGRAFO CUARTO. 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 del Conjunto, todo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

PARÁGRAFO QUINTO. Las especificaciones de construcción de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4 .**, constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

PARÁGRAFO SEXTO. El (los) inmueble(s) que se transfiere(n) al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es (son) el único beneficio al que éste(os) tiene(n) derecho y, por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del Patrimonio Autónomo, tiene(n) derecho a que se le(s) adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene(n) participación en los rendimientos del FIDEICOMISO. ----------

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

1.La construcción, por haberla levantado la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S**., con los recursos del **FIDEICOMISO**, aportados de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil y con un Crédito de Constructor, otorgado por **SCOTIABANK COLPATRIA S.A**. ----------

2. Adquirió inicialmente el **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** el inmueble en mayor extensión Matricula Inmobiliaria Nro. **001-981406** cuya vocera es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por transferencia a título de fiducia mercantil de la sociedad **VALORES SIMESA S.A.** según consta en la escritura pública número **18077 del 22 de Diciembre de 2017 otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 17 de enero de 2018 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.** ----------

3. Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO por Escritura Pública Nro. 7550 del 24 de junio del 2021 de la Notaría Quince Medellín otorgo loteo sobre el inmueble mayor extensión MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-981406, resultando el inmueble mayor extensión Matricula Inmobiliaria Nro. 001-1422197. ----------

4. La Escritura Pública Nro. 9378 del 29 de julio del 2021 de la Notaria 15 de Medellín fue aclarada por la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO por Escritura Pública Nro. 12939 del 28 de septiembre del 2021 de la Notaria 15 de Medellín

5. Sobre este lote con Matrícula Inmobiliaria número **001-981406 se construye el CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4 ---**

CLÁUSULA TERCERA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO a través del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL**

RIO 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. ----------

En todo caso, la sociedad **VALORES SIMESA S.A**. de conformidad con lo estipulado en la escritura pública número **18077 del 22 de Diciembre de 2017 otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 17 de enero de 2018 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.** por medio de la cual se incrementó **el FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** y se transfirió el Lote de Terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número **001-981406**, de conformidad con lo indicado en el Numeral 2 de la Cláusula Segunda anterior; asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por vicios redhibitorios y por evicción del inmueble o sus desmembraciones; y la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.,** asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto a las unidades resultantes del **PROYECTO**, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de requerirse **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO,** queda facultada para constituir por instrucción del Fideicomitente, en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre parte del lote donde se construye el **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4 ,** 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 requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen al Conjunto, 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 el **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4.**, sin

requerir autorización o comparecencias adicionales al **FIDEICOMISO**. -- ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. La sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO del FIDEICOMISO,** garantiza: ----------

1. Por diez (10) años, la estabilidad de la estructura. ----------

2. Por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de los) bien(es) transferido(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en él (ellos) por hechos que sean de responsabilidad de **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** ----------

Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del (de los) bien(es), y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.,** de conformidad con el procedimiento indicado en el **MANUAL DEL USUARIO** que se le(s) entregará el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la Administración de la Copropiedad. ----------

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO acudirá a la defensa de **ALIANZA y del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** 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 él si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo estipulado en esta Cláusula. ----------

PARÁGRAFO CUARTO. Se hace constar que el deterioro de los bienes comunes que se entreguen por el **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto, será asumido por la Copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO**. ----------

CLÁUSULA CUARTA. SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS: De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, a partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, serán de cargo de éste(os) 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(n) de cargo del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** el pago de las Cuotas de Administración ordinarias o extraordinarias del **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUE DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4.** , así como intereses del crédito o intereses de subrogación si los hubiere, que le corresponde al (a los) bien(es) transferido(s). ----------

PARÁGRAFO. Se hace constar de manera expresa que, a partir de la fecha de la firma del Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación firmado por el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, son por cuenta de éste (estos) todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la 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 e l(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia. -------

CLÁUSULA QUINTA. ENTREGA: El FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO , es decir, **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.,** hará entrega real y material al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. El día «FECHA_ENTREGA», No obstante, la fecha establecida para la entrega, se pactó en la promesa de compraventa entre el **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO Y BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, un plazo de gracia de **noventa (90) días calendario adicionales**, contado a partir de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega. Queda claro para las partes que, la obligación de entrega de los inmuebles se encuentra radicada de manera exclusiva en cabeza del **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO**----------

PARÁGRAFO: No obstante la fecha de entrega pactada, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de ésta

CLÁUSULA SEXTA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los Gastos Notariales y el Impuesto de Registro (**Boleta de Rentas**) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la presente transferencia de dominio, serán cubiertos por partes iguales entre el **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO**y el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** Los Gastos de Inscripción en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** de esta escritura y todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) objeto de trasferencia, serán por cuenta del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Los gastos de cancelación de hipoteca de mayor extensión serán por cuenta del **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO(CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.S.A.)** ----------

Si se presentare la constitución de una HIPOTECA todos los gastos Notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas), y Registro de Instrumentos Públicos a que dé lugar esta escritura pública, serán asumidos en su totalidad por el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** . ----------

CLÁUSULA SÉPTIMA. El FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTOmanifiesta que el (los) apartamento(s) que por este acto se transfiere(n), está(n) dotado(s) de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, y las acometidas para el servicio de gas y teléfono, y que las canalizaciones de gas y telefónicas que permiten la prestación de estos servicios, fueron recibidas por las Empresas Públicas de Medellín, asumiendo el **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente, manifiesta que en el **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUE DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4.**, del 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 resoluciones otorgadas por la curaduría Primera de Medellín:

Resolución C1-2048 del 25 de octubre 2017 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se otorga licencia de urbanización para las unidades de gestión 13 y 14 del plan parcial Gran Manzana Simesa (4 etapas) y simultáneamente

licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa 1 del proyecto BOSQUE DEL RIO. Resolución C1-0682 del 11 de julio de 2019 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se otorga modificación a la licencia de urbanización vigente para las unidades de gestión 13 y 14 del plan parcial Gran Manzana Simesa (4 etapas) y modificación a licencia de construcción vigente en la modalidad de obra nueva para la etapa 1. Resolución Nro. C1-0787 del 12 de agosto del 2019 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa 2. Resolución C1-0873 del 30 de agosto de 2019 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se aclara la resolución C1-0682 del 11 de julio de 2019. Resolución C1-0889 del 6 de septiembre de 2019 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se aclara la resolución C1-0787 del 12 de agosto de 2019. Resolución C1-0820 del 9 de diciembre de 2020 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se aclaran las resoluciones Nos. C1-2048 del 25 de octubre de 2017, C1-0682 del 11 de julio de 2019 y C1-0873 del 30 de agosto de 2019. Resolución C1-0584 del 16 de julio de 2021 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se otorga modificación de las licencias de construcción con resolución N. C1-2048 de 2017 Etapa 1 y C-0787 de 2019 Etapa 2, se aclara la resolución C1-0787 de 2019, Unidad de Actuación Urbanística A-14, Plan Parcial Gran Manzana Simesa y Aprobación de los planos de Propiedad Horizontal para las Etapas 1 y 2, Urbanización Bosque del Río. Resolución C1-0365 del 4 de mayo de 2022 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, etapa 3, proyecto Bosque del Río. Resolución C1-0355 del 6 de junio de 2023 de la Curaduría Primera de Medellín, mediante la cual se otorga modificación de licencia vigente con resolución No. C1-0365 del 4 de mayo de 2022 y aprobación de los planos de propiedad horizontal para la etapa 3 del proyecto Bosque del Río.

(Insertar resoluciones)

PARÁGRAFO PRIMERO. Se hace constar expresamente que en la presente trasferencia se incluye la acometida para televisión, la acometida telefónica y la acometida para gas con su respectivo medidor. El servicio de televisión, línea

telefónica y gas deberán ser solicitados y estarán a cargo de **EL(LA)(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. ----------

CLÁUSULA OCTAVA. Los aportes que el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obligó (obligaron) a entregar a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, en virtud del Contrato de Encargo Fiduciario celebrado, ascienden a la suma de **«PRECIO», cantidad que el FIDEICOMISO recibe así: ----------**

1. La suma de **«LA_SUMA_DE_»** que entregó a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO**, y ésta declara recibida a satisfacción. ----------

2. El saldo, es decir, la suma de **«PRESTAMO_BANCO»**, que será pagada con el producto de un crédito de vivienda a largo plazo que le otorgará **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** de la manera como se indica más adelante. ----------

CLÁUSULA NOVENA. RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA: 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 de que **trata el Numeral 2** de la Cláusula Octava anterior, evento en el cual, **ALIANZA FIDUCIARIA S**.A., como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para la restitución del (de los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula Primera, conforme instrucciones que para estos efectos imparta el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA. El FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTOdel FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO ha presentado para su radicación ante el Municipio de Municipio de Medellín, , toda 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 **Radicado No. XXXXXXX expedido por la Secretaria de gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín. ----------**

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Para dar cumplimiento a la Ley 2010 de 2019 Art. 61 que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario LEY DE CRECIMIENTO ECONOMICO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTOen calidad de enajenador de vivienda conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia de una parte, y BENEFICIARIO DE AREA declaran bajo juramento, que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor acordado por ellos como precio de (los) inmueble(s) y que en consecuencia este precio es real y no ha sido objeto de pactos privados entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO y BENEFICIARIO DE AREA, en los que se señale un valor diferente. Así mismo declaran que no existen sumas que se han convenido, entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTOy BENEFICIARIO DE AREA o facturado, pagado o recibido, por fuera del precio establecido en la presente escritura pública, y que por lo tanto, asumen las consecuencias derivadas de la presente declaración; y que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.. ----------

DÉCIMA SEGUNDO. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN: Bajo la gravedad de juramento, EL BENEFICIARIO DE ÁREA declara que los dineros entregados con el fin de adquirir el inmueble objeto de transferencia no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a la sociedad beneficiaria, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y/o EL FIDEICOMISO con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público EL BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a la sociedad beneficiaria, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y/o los FIDEICOMISO, así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. ----------

DÉCIMA TERCERA. MANIFESTACIONES: Por medio de la presente escritura pública, el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones: ----------

1. Declara(n) en paz y a salvo al **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** por todo concepto, en especial, respecto del beneficio que le(s) correspondía en el mismo; al igual que declara(n) a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**. a paz y a salvo por todo concepto, en especial, respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación con la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y el **FIDEICOMISO** cumplieron lo establecido en el Contrato de Fiducia y Encargo de Vinculación, por lo que el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a no presentar ningún tipo de reclamaciones ni de acciones legales contra el **FIDEICOMISO** o contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por cualquier concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente a **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.**, de conformidad con lo indicado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO**. ----------

2. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura y, en especial la **transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil** del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. ----------

3. Recibirá real y materialmente, el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, según lo pactado en la promesa de compraventa, y que recibirá de manos del **BENEFICIARIO** el **MANUAL TÉCNICO PARA EL COPROPIETARIO**, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. Queda claro que conoce y acepta que la obligación de entrega de los inmuebles se encuentra radicada de manera exclusiva en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO. ----------

4. Conoce(n) y acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido el **CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUE DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4**. y el Reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. ----------

5. Con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del

Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, que el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** celebró con ella. ----------

6. Se declara(n) deudor(es) del **FIDEICOMISO**, de la suma de «PRESTAMO_BANCO», la cual pagará(n) con el producto de un crédito que le ha otorgado la Entidad de Crédito Bancaria denominada **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.,** de conformidad con lo indicado más adelante y, para lo cual, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO y el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** autorizan expresa e irrevocablemente, desde ahora a **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ,**, para que el producto líquido del préstamo que se le otorgue al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, se destine a abonar directamente a la obligación hipotecaria que tiene constituida **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO ,** a favor de **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**., una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por ésta. Si a la fecha de la liquidación del crédito del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, no existieren obligaciones a cargo de **ALIANZA FIDUCIARIA S.**A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO, para con **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** autoriza(n) a **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**., para que el valor del crédito a él (ellos) otorgado, le sea entregado directamente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez el (los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA** cumpla(n) con los requisitos exigidos por **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.,** y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.., El (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a realizar, en un plazo de 10 días calendario, contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.,** para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) 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 y administradora del **FIDEICOMISO**, y conforme

instrucción del Fideicomitente y Beneficiario, 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, se resolverá el presente contrato de pleno derecho, previa certificación que de la negativa expida por **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, quien actúa como acreedor hipotecario -----

7. Que conoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del PROYECTO BOSQUE DEL RÍO, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. ----------

En este estado comparece **CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 3'391.742, represente legal de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** (antes CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S. – **NIT. 811.032.292-3**, sociedad comercial domiciliada Medellín, constituida por escritura pública número 1122 del 18 de febrero de 2002, otorgada en la Notaría 15 de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 26 de febrero de 2002 en el Libro IX, folio 246, bajo el número 1720, existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se protocoliza con esta escritura y manifestó:.----------

1. Que la sociedad que representa ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** ----------

2. Que conoce y acepta para su representada, en un todo, el contenido de la presente escritura, y obliga a la sociedad que representa a cumplir con lo estipulado a su cargo en la presente escritura y en el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**. ----------

3. Que por lo dicho, declara que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** obraron en desarrollo del **FIDEICOMISO** como Constructores, ni

Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción **del PROYECTO**, y por lo tanto, no están obligados frente al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA** por la terminación de las Unidades Inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del (de los) inmueble(s) transferido(s) o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. ----------

4. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. ----------

5. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

6. Que saldrán al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley.

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

Previa interrogación al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** 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, éste(os) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento: ----------

Que su estado civil es (son) «ESTADO_CIVIL» ----------

Que no tiene(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, y por ministerio de la ley, el apartamento citado queda afectado a vivienda familiar. Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003. ----------

ACTO NRO. 4 HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DEL SCOTIABANK COLPATRIA S.A.----------

Minuta de Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía

Crédito Hipotecario (Pesos)

Compareció(eron) nuevamente **«A_FAVOR_DE»** mayor(es) de edad y domiciliado(s) en Medellín, ciudadano(s) Colombiano, identificado(s) con la(las) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) «CEDULA» de estado civil

«ESTADO_CIVIL», quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre 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 **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A., NIT 860.034.594-1** establecimiento de crédito con domicilio en Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): ----------

«APTO» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA»----------

«GJE_1» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA1»----------

«CUARTO_UTIL» ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA3» ----------

Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 4 TORRE 4. Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Calle 18 Nro. 43G -90 Medellín. ----------

TIPO DE PREDIO URBANO.----------

Código Catastral de mayor extensión, 05001010514030018007300000000 ----

Inmuebles suficientemente descritos y alinderados en la compraventa que antecede a este acto. ----------

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

Parágrafo Segundo: A este (os) inmueble (s) le corresponde (n) el (los) folio (s) de matrícula inmobiliaria número(s) **«MATRICULA», «MATRICULA1» «MATRICULA2», «MATRICULA3»**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín **Zona Sur** . ----------

Parágrafo Tercero: **Régimen de Propiedad Horizontal**: ----------

El CONJUNTO DE USO MIXTO BOSQUES DEL RIO P.H. ETAPA 1 Y ETAPA 2 Fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, Reglamento que fue elevado a escritura pública por la número **nueve mil trescientos setenta y ocho (9378) del veintinueve (29) de Julio de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos, zona sur de la ciudad de Medellín el día el día 30 de septiembre de 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.** con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. ----------

Escritura que fue aclarada por medio de la escritura pública número 12.939 del 28 de septiembre de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 30 de septiembre de 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur. ----------

Reglamento que fue adicionado con la ETAPA 3 TORRE 3 por medio de la escritura pública número once mil setecientos setenta y nueve (11.779) del 23 de octubre de 2023 otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 26 de octubre de 2023 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.

Reglamento que fue adicionado con la ETAPA 4 TORRE 4 por medio de la escritura pública número xxxxx (xxx) del xx de xxxxxx de 202x otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día xxxxxxx con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. --------

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: **TITULO ANTECEDENTE:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue (ron) adquirido(s) por transferencia de dominio a título de benefició realizada por **ALIANZA FIDUCIARIA S. A. FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO**, como consta en el acto que antecede. ----------

<u>Cuarto:</u> Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo de conformidad a la ley 546 de 1999 aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de «PRESTAMO_BANCO» pesos moneda corriente, 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 ésta 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, debidamente aprobadas por la autoridad competente 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 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 cediere 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.---------

*Que el gravamen que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** otorga(n) por el presente instrumento público garantiza además el cumplimiento de las obligaciones de*

«A_FAVOR_DE» *identificado(s) con cédula* ***«CEDULA»*** *con domicilio en la ciudad de Medellín así como cualquier otra obligación pasada, presente o futura a cargo derivada de cualquier operación activa de crédito, independientemente de su naturaleza o denominación, y en general cualquier tipo de obligación que resulte a cargo de* ***«A_FAVOR_DE».*** *Las obligaciones garantizadas podrán estar pactadas en Unidades de Valor Real (U. V. R.) o cualquier otra unidad de cuenta, moneda legal o extranjera, de manera conjunta y/o separada y la garantía se extenderá a todas las sumas derivadas de dichas obligaciones, sea por concepto de capital, intereses de cualquier tipo, comisiones, honorarios de cualquier clase, impuestos, sanciones, cláusulas penales, seguros, gastos extrajudiciales o judiciales, costas, entre otros, con independencia de la forma como se encuentren instrumentadas estas obligaciones . ----------*

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 primero: 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. ----------

Parágrafo segundo El acreedor hipotecario acata las declaraciones emitidas por las partes del contrato de enajenación del (los) inmueble(s) y reconoce que el gravamen hipotecario es un acto jurídico ajeno al de transferencia de dominio, en consecuencia las declaraciones serán tomadas bajo el estricto principio de buena fe." ----------

<u>Sexto</u>: 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 modifique o sustituya.----------

<u>Séptimo:</u> 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

correspondiente. **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 correspondiente 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 correspondientes en favor del **El Acreedor**.----------

PARAGRAFO: La anterior obligación no aplica en el evento que la garantía hipotecaria constituida a favor de EL BANCO verse sobre lotes de terreno; no obstante, en la medida que sobre el inmueble se llegaren a levantar construcciones aplicará.----------

Octavo: Que **El Hipotecante** autoriza 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 solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. ----------

d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo. ----------
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. ----------
f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**. ----------
g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. ----------
h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no den al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).----------
i. 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 reembolse(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).----------
j. 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 hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. ----------
k. 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.------

l. 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. ---------

m. 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**.----------

n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente . ----------

o. 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. ----------

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 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. ----------

Decimoprimero: 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 a un tercero 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). ----------

Decimosegundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya cumplido todas las obligaciones para con el **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.----------

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el **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 **El Acreedor** en los términos mencionados,

tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.----------

Decimocuarto: 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.----------

Decimoquinto: 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. ----------

Compareció, la señora **ANDREA CRISTINA BOTERO CORREA**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **32.242.405** y manifestó: ----------

PRIMERO: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación del **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A con NIT. 860.034.594-1**, como **APODERADA ESPECIAL**, según consta en la Escritura Pública Número 772 del Nueve (09) de Mayo de 2014, otorgada en la Notaría Veintiocho (28) del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C adicionado por medio de la escritura pública Nro. 1.807 del 23 de octubre de 2020 otorgada en la Notaria Veintiocho (28) del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C., lo cual acredita con certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Bancaria que adjunta para su protocolización junto con este instrumento. ----------

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

PODER: El (a)(los) beneficiario(s) «A_FAVOR_DE» de las condiciones civiles citadas de común acuerdo confiere (n) poder especial a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. para aclarar, ratificar y/o modificar la presente escritura en cuanto a forma se refiere, sin afectar los elementos esenciales del contrato planteado, con el fin de garantizar el efectivo registro en instrumentos públicos del acto jurídico, que en él se contempla para culminarlo de acuerdo con la intención inicial de las partes. ----------

El suscrito Notario QUINCE autorizo a los representantes legales de las entidades que intervienen para firmar fuera del despacho notarial. (Art. 12 del dto. 2148 de 1.983). ----------

Leída por los comparecientes y advertidos del registro, la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en constancia. ----------

De igual forma se advierte al interesado la obligación de registrar la presente escritura en un término máximo de 90 días hábiles a partir de la presente escritura.----------

ESTA ES UNA VIVIENDA NUEVA Y PARA EFECTOS DE LA LIQUIDACION DE LOS DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO SE APLICARA LA LEY 546 DE 1999.----------

Con la presente escritura se protocoliza carta de aprobación del crédito por la suma de «PRESTAMO_BANCO»

***RETENCION EN LA FUENTE**:* El acto que se instrumenta por medio de la presente Escritura Pública no deberá ser objeto de retención en la fuente de renta, en razón a que dicha retención será practicada por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Sociedad Fiduciaria en virtud de lo dispuesto en el Art. 102 del Estatuto tributario, lo anterior con base en el Artículo 1.2.4.1. del Decreto Único Reglamentario en el cual se indica que no están sujetos a retención los pagos o abonos en cuenta cuando con relación al mismo pago se efectúe retención en la fuente por virtud de disposiciones especiales" ----------

NOTA: El suscrito Notario hace constar que conforme a lo establecido en la Ley 675 del Tres (3) de Agosto de Dos Mil Uno (2001) en su Artículo 29, exigió el PAZ Y SALVO de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Administrador del Conjunto del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la

presente escritura, que conforme a lo declarado por los otorgantes y por tratarse de vivienda nueva a la fecha no se está cancelando suma alguna por concepto de expensas por administración, por lo cual la Beneficiaria en su condición de gestora y constructora del proyecto, así lo manifiesta y se responsabiliza de dicha declaración.----------

No obstante cualquier costo que se generaré por este concepto será asumido en su totalidad por el Beneficiario hasta la fecha de entrega real y material de los inmuebles. ----------

PARAGRAFO ESPECIAL: AUTORIZACIÓN NOTIFICACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO Lo anterior de conformidad con el Artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, el cual reza: **"ARTÍCULO 56. NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA**. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación.----------

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 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. ----------

---

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NRO XXXXX Expedido por la Secretaria de Hacienda de Medellín, Certificado de paz y salvo a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS. El día XX de XXXXX de 202x.- válido hasta el 31 de Diciembre de 202X ----------

MATRICULA

AVALUO DE MAYOR EXTENSION $ ----------

CODIGO CATASTRAL:

DE MAYOR EXTENSION ----------

FONVALMED.NRO. Expedido en Medellín, Antioquia ----------

Fecha de expedición.

Fecha de vencimiento:

Derechos Notariales: $ RESOLUCIÓN 00387 de 2023

Superintendencia y fondo: $ Iva: $

Se elaboró en las hojas Aa

EL ACREEDOR HIPOTECARIO

_____

ANDREA CRISTINA BOTERO CORREA

C.C. 32.242.405

APODERADA ESPECIAL

SCOTIABANK COLPATRIA S.A. antes BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT. 860.034.594-1

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI (X) NO ( )

CORREO ELECTRONICO: notificacijudicial@colpatria.com.co

EL FIDEICOMISO ----------

CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. 43.733.043

Representante Legal

Alianza Fiduciaria S.A.,

Actuando única y exclusivamente como Vocera y administradora del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO

NIT. 830.053.812–2

CORREO ELECTRONICO: ssaldarriaga@alianza.com.co

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI (x) NO ( )

EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO

_____

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL

C.C. Nro. 3'391.742,

Representante Legal

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.

NIT. 811.032.292-3

CORREO ELECTRONICO: andreab@constructoracapital.com

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI (x) NO ( )

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA ----------

XXXXXXXXXXX

C.C.

TELEFONO: _____

ACTIVIDAD ECONOMICA. _____

DIRECCION: _____

ESTADO CIVIL: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI____NO_____

PERSONA EXPUESTA POLÌTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ---NO---

CARGO

FECHA DE VINCULACION:

FECHA DE DESVINCULACION:

EL NOTARIO

NOTARIO QUINCE DE MEDELLIN

	Email de notificación:femedellín@constructoracapital.com		
	Observaciones en la factura **ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO NIT. 830.053.812–2** **«APTO»**		
A FAVOR DE	«PORCENTAJE_COMPRADORES_»	CC	«CEDULA»
	TEL	**Ocupación**	
	Dirección		

ACTOS	**VALOR**	**AÑO ADQ**		**GASTOS**			
VENTA	«VR_VENTA_»			Hojas Matriz			
HIPOTECA 1	«VR_HIPOTECA_»			Copias completas		de	
HIPOTECA 2				Copias simples		de	
DESAFECTACION 860.034.594	«VDESAFECTACION»	**2017**		Autenticaciones		Fotocopias	
RENUNCIA				Firmas R.L	1	Biométricos	
AFECTACION				Copias Protocolo		FACT	2

RENTAS Y REGISTRO			**OBSERVACIONES**
Concepto	**Vendedor**	**Comprador**	**MATRICULA APTO «MATRICULA»**
RENTAS	✓		«MATRICULA»
REGISTRO VENTA			
REGISTRO HIPOTECA			
LIBERACIÓN	✓		
AFECTACIÓN Y/O PATRIMONIO			
CANT CERTIF LIBERT			
COPIA ADICIONAL			
MATRICULA ADICIONAL			
SUMA CADA UNO			

RESOLUCIÓN C1-0696 de 2023
(Octubre 17)
Trámite 05001-1-23-0267

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN NO. C1-0365 DEL 4 DE MAYO DE 2022 Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 4 DEL PROYECTO BOSQUE DEL RIO.

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto Municipal No. 0407 de Marzo 26 de 2020, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, 400 de 1997 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-23-00267 del 23 de junio de 2023, el señor CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL, identificado con cedula de ciudadanía Nº 3.391.742, en su calidad de representante legal de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S, identificado con NIT 811032292-3, quien actúa en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO BOSQUE DEL RIO, solicitó MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN NO. C1-0365 DEL 4 DE MAYO DE 2022 Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 4 DEL PROYECTO BOSQUE DEL RIO, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1422196, 001-1422197, con matrícula de mayor extensión No. 001-981406, ubicado en la Calle 19 No. 43G – 85, (UAU A-13 – Plan Parcial Gran Manzana Simesa)
2. Que el proyecto debe cumplir con las disposiciones sismorresistentes establecidas en la Ley 400 de 1997 - NSR 10 y sus Decretos Reglamentarios.
3. Que demuestra propiedad según copia de Certificado de Libertad y Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nº 001-1422196 y 001-1422197.
4. La licencia de construcción con Resolución C1-0365 del 4 de mayo de 2022 se encuentra vigente hasta el 11 de mayo de 2024.
5. Que el predio forma parte de las Unidades de Gestión A-13 y A-14 del Plan Parcial Gran Manzana Simesa, en las cuales se desarrolla el proyecto BOSQUE DEL RIO, para el cual se han otorgado los siguientes actos administrativos:
   Resolución C1-2048 del 25 de octubre de 2017, Por medio del cual se otorga licencia de urbanización para las Unidades de Gestión 13A y 14A del Plan parcial Gran manzana Simesa y licencia de construcción simultánea en la modalidad de obra nueva para la etapa constructiva 1.
   Resolución C1-0682 del 11 de julio de 2019, Por medio del cual se otorga modificación a la licencia de urbanización vigente para las Unidades de Gestión 13A y 14A del plan parcial Gran mazana Simesa y modificación a la licencia de construcción vigente en la modalidad de obra nueva para la etapa 1.
   Resolución C1-0787 del 12 de agosto de 2019, por medio del cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, para la etapa constructiva 2.
   Resolución C1-0873 del 30 agosto de 2019, Por medio del cual se aclara la resolución C1-0682 de 2019.
   Resolución C1-0889 del 6 de septiembre de 2019, Por medio del cual se aclara la resolución C1-0787 del 12 de agosto de 2019.
   Resolución C1-0820 de 2020, Por medio del cual se aclaran las resoluciones C1-2048 del 25 de octubre de 2017, C1-0682 del 11 de julio de 2019, y C1-0873 del 30 de agosto de 2019, en cuanto a incluir el término adicional de vigencia de 9 meses, otorgado por Decreto 0691 del 22 de mayo de 2020, especificando que su vigencia se prorroga hasta el 15 de agosto de 2021.
   Resolución C1-0399 del 19 de mayo de 2021, Por medio del cual se otorga licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión urbana.
   Resolución C1-0584 del 16 de julio de 2021, Por medio del cual se otorga modificación a las licencias de construcción con resolución C1-2048 de 2017, etapa 1 y C1-0787 de 2019, etapa 2, se aclara la resolución

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

C1-0787 de 2019 y se aprueban los sellos de planos para propiedad horizontal para las etapas 1 y 2 urbanización Bosques del Rio.
Resolución C1-0743 del 7 de septiembre de 2021, Por medio del cual se otorga prorroga de la licencia C1-2048 del 25 de octubre de 2017, ampliando su vigencia hasta el 15 de agosto de 2022.
Resolución C1-0365 del 4 de mayo de 2022, por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, etapa constructiva 3, proyecto bosque del rio.
Resolución C1-0355 del 6 de junio de 2023, por medio de la cual se otorga modificación de licencia vigente con resolución No C1-0365 del 4 de mayo de 2022 y aprobación de los planos de propiedad horizontal para la etapa 3 del proyecto bosque del rio.
Resolución C1-0671 del 06 de octubre de 2023, por medio de la cual se aclara la resolución C1-0365 del 4 de mayo de 2022.

6. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto JAIME ALBERTO RENDON LÓPEZ con matrícula profesional N. A05282003-15440730.
7. Que presentó copias certificación estructural firmada por el Ingeniero Civil LEÓN HUGO RESTREPO GALLEGO con matrícula profesional N. 1854 ANT.
8. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil RICARDO LEÓN BONETT DIAZ, con matrícula profesional N. 0520269085 Ant.
9. Que el constructor responsable es el ingeniero civil CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL, con matrícula profesional N. 05202141782. Ant.
10. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil JAIME EDUARDO HINCAPIÉ AGUILAR, con matrícula profesional No. 2007.
11. Que la modificación objeto de solicitud consiste en la redistribución espacial del área técnica ubicada en piso 1 de la etapa 3 y la ampliación de la etapa 4 del proyecto.
12. Que se acoge al parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y presentó todos los documentos exigidos por el mismo Decreto.
13. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 5.
14. Que pagó impuesto de delineación urbana por un valor de $ 1.197.419.880 con boleta No. 91103428.
15. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z5_RED_7, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 62 de 1999, Decreto 124 de 2006, Por el cual se adopta el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana de SIMESA Z5-RED 7 y demás reglamentaciones complementarias. Además, las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN NO. C1-0365 DEL 4 DE MAYO DE 2022 Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 4 DEL PROYECTO BOSQUE DEL RIO, al señor CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL, identificado con cedula de ciudadanía Nº 3.391.742, en su calidad de representante legal de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S, identificado con NIT 811032292-3, quien actúa en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO BOSQUE DEL RIO, en el predio ubicado en la Calle 19 No. 43G - 85, con matrícula inmobiliaria No. 001-1422196, 001-1422197, con matrícula de mayor extensión No. 001-981406, (UAU A-13 – Plan Parcial Gran Manzana Simesa)
ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado tendrá las siguientes características:
Área del Lote: 1.945,25m^2
Área de ampliación comercio: 247.80m2
Área de ampliación servicios: 2.936.78m2
Área de ampliación vivienda: 24.872.75m2
Área total aprobada: 28.057.33m2
Uso de la edificación: Mixto
Tipología del proyecto: comercio, servicios y vivienda multifamiliar

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

RESUMEN ETAPA CONSTRUCTIVA 4:

Numero de torres de apartamentos: 1
Numero de piso aparamentos: 26
Número de pisos torre: 32

Numero de apartamentos: 171
Numero de parqueaderos privados apartamentos: 53 (Incluye 2 parqueaderos privados movilidad reducida)
Numero de parqueaderos visitantes apartamentos: 8
Numero de útiles apartamentos: 23

Número de locales comerciales: 4
Numero de parqueaderos visitantes locales comerciales: 3 (Incluye 1 parqueadero movilidad reducida)

Número de oficinas: 15
Numero de parqueaderos privados oficinas: 4
Numero de parqueaderos visitantes oficinas: 4 (incluye 1 parqueaderos para movilidad reducida)
Numero de útiles oficinas: 7

Numero de motos visitantes oficinas: 10
Numero de motos vivienda: 1

BOSQUE DEL RIO (LOTES A-13 Y A-14) SIMESA								
ÁREAS GENERALES P.U.G.			UNIDAD A-14		UNIDAD A-13		TOTAL	
			ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4		
			TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4	PROYECTO	NORMA
	MATRÍCULA INMOBILIARIA N.		981409		001-1422196	001-1422197		
0	ÁREA NETA DEL LOTE POR UAU	Art. 43 Dto124/05	6.361,30		5.536,34		11.897,64	13.374,67
1	ÁREA NETA DEL LOTE POR ETAPAS		3.553,57	2.807,73	3.591,09	1.945,25	11.897,64	
2	ÍNDICE DE OCUPACIÓN ÁREA ÚTIL LOTE (13.374,67)	80%	5.089,04		4.429,07	1.556,20	9313.10	10.699,74
3	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO EN SUPERFICIE (UAS)	Art. 47 Dto124/05	34.940,08		35.000,15			69.940,23
4	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN APLICABLE PROYECTO		16.410,27	14.732,30	17.101,35	17.527,03	65.770,95	
5	ÁREA VIVIENDA (Incluye terrazas)		14.361,14	14.387,42	14.397,58	14.315,83	57.461,97	
6	ÁREA CONSTRUIDA LOCALES COMERCIALES		564,12	114,03	251,83	247,80	1.177,78	
7	ÁREA CONSTRUIDA OFICINAS Y SERVICIOS		0	0	2.107,68	2.936,78	5.044,46	
8	NUMERO DE TORRES DE APARTAMENTOS		1	1	1	1	4	N/A
9	NUMERO DE PISO APARAMENTOS		26	26	26	26	26	N/A

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

10	NUMERO DE PISOS TORRE		32	32	32	32	32	N/A
11	NUMERO DE APARTAMENTOS		181	181	181	171	714	N/A
12	NUMERO DE LOCALES COMERCIALES		7	4	5	4	20	N/A
13	NUMERO DE OFICINAS		0	0	13	15	28	N/A
14	NUMERO DE PARQUEADEROS PRIVADOS APARTAMENTOS	1 /_VIV	268	168	279	53	768	714
15	INCLUYE PARQUEADEROS PRIVADOS MOVILIDAD REDUCIDA	1/_30 PARQ	0	5	18	2	25	25
16	NUMERO DE PARQUEADEROS VISITANTES APARTAMENTOS	1/ _7 VIV	31	40	24	8	103	103
17	INCLUYE PARQUEADEROS VISITANTES MOVILIDAD REDUCIDA	2%	2	1	0	0	3	3
18	NUMERO DE PARQUEADEROS PRIVADOS LOCALES COMERCIALES	1/_100	11	0	0	0	11	12
19	NUMERO DE PARQUEADEROS VISITANTES LOCALES COMERCIALES	1/_60	0	0	15	3	18	20
20	INCLUYE PARQUEADEROS VISITANTES MOVILIDAD REDUCIDA	2%	0	0	1	1	2	2
21	NUMERO DE PARQUEADEROS PRIVADOS OFICINAS	1/_100	12	17	38	4	71	50
22	INCLUYE PARQUEADEROS PRIVADOS MOVILIDAD REDUCIDA	2%	0	0	2	0	2	2
23	NUMERO DE PARQUEADEROS VISITANTES OFICINAS	1/_200	6	6	6	4	22	22
24	INCLUYE PARQUEADEROS VISITANTES MOVILIDAD REDUCIDA	2%	0	0	1	1	2	2
25	NUMERO DE ÚTILES APARTAMENTOS		334	69	86	23	512	N/A
26	NUMERO DE ÚTILES OFICINAS		0	0	10	7	17	N/A
27	NUMERO DE MOTOS OFICINAS		7	7	5	0	19	N/A
28	NUMERO DE MOTOS VIVIENDA		0	0	4	1	5	N/A
29	NUMERO DE MOTOS VISITANTES OFICINA		0	0	0	10	10	N/A
30	NUMERO DE MOTOS VISITANTES VIVIENDA		6	0	0	0	6	N/A
31	DESTINACIONES PARQUEADEROS MOTOS VIVIENDA, OFICINAS Y COMERCIO	7 PRIVADOS EN SÓTANO 1 + 6 VISITANTES EN PISO 1		7 PRIVADOS EN SÓTANO 1	5 PRIVADOS EN SÓTANO 1	10 VISITANTES EN SÓTANO 1 1 PRIVADOS EN PISO 2		
32	**OBLIGACIONES URBANÍSTICAS**							
33	ÁREA CESIÓN SUELOS ESPACIO PÚBLICO (ART. 23/ 24 Decreto Mpal 124/05)						CESIONES CEDIDAS EN SITIO	
34	ÁREA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO VIVIENDA (ART. 25)	1M2/VIV	181	181	181	171	714	724

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

35	ÁREA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO OTROS USOS (ART. 25)	1M2/100M2	5,6412	1,1403	23,59509	31,8458	62,22	31,85
36	**ÁREA PRIVADA**							
37			**ETAPA 1**	**ETAPA 2**	**ETAPA 3**	**ETAPA 4**	**TOTAL**	
38	ÁREA CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS		14.215,42	14.238,30	14.239,18	14.208,59	**56.901,49**	
39	ÁREA DESCUBIERTA PRIVADA EN TERRAZAS* (se descuenta del área total)		145,72	149,12	158,40	107,24	**560,48**	
40	ÁREA CONSTRUIDA EN PARQUEADEROS PRIVADOS		6.176,73	3.979,30	5.786,73	1.392,29	**17.335,05**	
41	ÁREA CONSTRUIDA EN CUARTOS ÚTILES		1.630,73	379,97	502,66	133,86	**2.647,22**	
42	ÁREA CONSTRUIDA EN LOCALES COMERCIALES		564,12	114,03	251,83	247,80	**1.177,78**	
43	ÁREA CONSTRUIDA EN OFICINAS Y SERVICIOS		0,00	0,00	2.107,68	2.936,78	**5.044,46**	
44	**TOTAL, ÁREA PRIVADA**		**22.587,00**	**18.711,60**	**22.888,08**	**18.919,32**	**83.106,00**	
45	**ÁREA COMÚN**							
46	ÁREA CONSTRUIDA EN PARQ VISITANTES **(Hace parte del ÁREA COMÚN RESTO DEL PÓRTICO)**		483,47	653,94	679,83	216,26	**2.033,50**	
47	ÁREA CONSTRUIDA EN ÁREA COMÚN RESTO DEL PÓRTICO		10.642,54	4.114,31	7.647,66	4.232,31	**26.636,81**	
48	ÁREA CONSTRUIDA EN ÁREA COMÚN TORRES (Apartamentos y Punto Fijo)		4.732,36	4.719,14	4.718,66	4.683,54	**18.853,70**	
49	ÁREA CONSTRUIDA EN PÉRGOLAS Y/O ZONAS HÚMEDAS		146,25	53,28	53,26	59,16	**311,95**	
50	ÁREA CONSTRUIDA EN ZONA COMÚN LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS		45,90	13,01	111,28	163,00	**333,19**	
51	ÁREA CONSTRUIDA EN PISCINAS EXTERIORES		217,87	0,00	0,00	0,00	**217,87**	
52								
53	**TOTAL, ÁREA COMÚN**		**16.268,39**	**9.553,68**	**12.530,86**	**9.138,01**	**46.353,52**	
54	**ÁREA TOTAL CONSTRUIDA**		**38.855,39**	**28.265,28**	**35.418,94**	**28.057,33**	**129.459,52**	
55	**ÁREA LIBRE**							
56	ÁREA LIBRE, TERRAZAS Y PATIOS		2.508,50	2.206,34	3.283,48	1.547,83	**9.546,14**	
57	ÁREA DESCUBIERTA PRIVADAS EN TERRAZAS		145,72	149,12	158,40	107,24	**560,48**	
TOTAL, ÁREA CONSTRUIDA + ÁREA LIBRE							**139.566,14**	

Nomenclatura específica según Oficio de la Subsecretaria de Catastro – Medellín

****INFORMATIVO PARA OBLIGACIONES URBANÍSTICAS (Cesiones y Construcción de equipamientos):**

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

En todo caso y según los Decretos 883 de 2015 (artículo 345°, numeral 11 y artículo 346°, numeral 8) y Decreto 1152 de 2015, es la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, la encargada de liquidar las compensaciones correspondientes por este concepto.

ARTÍCULO TERCERO: Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de esta resolución.
ARTÍCULO CUARTO: También hacen parte integral de esta resolución todos los documentos que demuestren la debida cancelación de impuestos, contribuciones y expensas a que haya lugar.
ARTÍCULO QUINTO: Siguen vigentes los demás artículos de la resolución NO. C1-0365 DEL 4 DE MAYO DE 2022.
ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente providencia proceden los Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación consagrados en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, los cuales podrán ser presentados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Diecisiete (17) días del mes de Octubre del año Dos mil veintitres (2023).

MARCO ANTONIO JARAMILLO OSPINA
Curador Urbano Primero de Medellín
Decreto 0407 de 2020

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

NOTIFICACIÓN

Resolución No. **C1-0696**
Fecha: **17-oct.-2023**
Radicado No. **05001-1-23-0267**
Fecha Notificación: **20-oct.-2023**
Renuncia a Terminos: **Sí**

NOTIFICADO: **CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL**
CC. 3391742
NOTIFICADOR: **VANESSA BERRIO PÉREZ**

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

Alianza Fiduciaria

t: (574) 540 2000

Carrera 43a # 14 - 57 Edificio San Francisco Medellín, Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RÍO

Entre los suscritos,

A) EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.391.742, quien obra su calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. – NIT. 811.032.292-3,** sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, legalmente constituida por escritura pública número 1122 del 18 de febrero de 2002, otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín, debidamente autorizado por los estatutos sociales para la celebración de este contrato; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia,

B) LA FIDUCIARIA

CATALINA POSADA MEJÍA, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, y como tal, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3,** sociedad de servicios financieros (Fiduciaria), constituida por escritura pública número 545 del 1 de febrero 1986 de la Notaría 10ª del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986; existencia y representación que acredita con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad que para los efectos del presente contrato se denominará ALIANZA y/o la FIDUCIARIA.

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RÍO

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Que mediante documento privado de fecha veintiuno (21) de Diciembre de 2017, entre CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, se celebró el contrato de fiducia mercantil de administración por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO, cuyo objeto consiste en que ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del patrimonio autónomo mantenga la titularidad Jurídica de los bienes que le son transferidos mediante la celebración del contrato y adelantara las gestiones que el Fideicomitente y Beneficiario le indicara en los términos y condiciones de las instrucciones que se establecen en el mencionado contrato de fiducia.

SEGUNDO: Que en desarrollo de lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO, se previó incrementarlo con unos inmuebles, los cuales fueron transferidos mediante la escritura pública número 18.077 del veintidós (22) de diciembre del año 2017 otorgada en la notaría 15 de Medellín, inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-981406 y 001-981409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

TERCERO: Que en la actualidad, el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO es CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. – NIT. 811.032.292-3.

CUARTO: Mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de Abril de 2018, se suscribió entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como Fiduciaria y CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. NIT. 811.032.292-3, TURMALINA MATE S.A.S. - NIT 900.877.501-7, TEGA S.A.S. - NIT 900.877.494-3, ACEVERRI S.A.S. - NIT 900.875.264-7 como Fideicomitentes y Beneficiarios un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO, posteriormente las sociedades TURMALINA MATE S.A.S., TEGA S.A.S. y ACEVERRI S.A.S. mediante documentos privados del 21 de Marzo de 2019, cedieron el 100% de sus derechos fiduciarios y de su posición contractual a la sociedad

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. NIT. 811.032.292-3, quedando esta última con el 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso y por lo tanto como su único. FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO; el objeto del contrato consiste, entre otros, en que la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo permita al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO el desarrollo del proyecto consistente en la construcción de aproximadamente 19 Locales Comerciales, Zonas Comunes y parqueaderos; 4 Torres de aproximadamente 26 pisos de vivienda para un total de aproximadamente 724 apartamentos y una altura total de 31 pisos, bajo única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

QUINTO: En la actualidad, el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO es CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.

SEXTO: Que las partes han decido modificar el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO con el fin de que a través del citado patrimonio autónomo, el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO continúe el desarrollo de PROYECTO que ha iniciado a través del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO, para lo cual la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., también en su calidad de Fideicomitente y Beneficiario del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUES DEL RIO instruye a la Fiduciaria como vocera y administradora de dicho patrimonio autónomo para que transfiera todos los activos y relaciones jurídico negociales que lo integran, al FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO, y proceda a liquidar el FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO conforme a lo previsto en la segunda parte de este documento.

SEPTIMO: Teniendo en cuenta lo anterior, las partes proceden a modificar el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO (PRIMERA PARTE) y a terminar y liquidar el FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO (SEGUNDA PARTE), en los siguientes términos y condiciones:

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RÍO

PRIMERA PARTE
MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO

Las partes acuerdan que en adelante el FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO se regirá única y exclusivamente por las siguientes:

CLAUSULAS

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

1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos y obligaciones, constituidos por la celebración del presente contrato, en adelante FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO – NIT. 830.053.812-2, cuyo vocero y administrador en los términos del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes será la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

2. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, encargada de administrar el FIDEICOMISO, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

3. **FIDEICOMITENTE**: Es la persona que aporta los ACTIVOS al presente FIDEICOMISO, a título de Fiducia Mercantil Irrevocable. Que en el presente contrato es, en un 100%, la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S., identificada al inicio del presente contrato.
4. **BENEFICIARIO:** Es la persona en provecho de la cual se celebra EL contrato de fiducia mercantil. En el presente caso, es el mismo FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, en el mismo porcentaje de participación, quien adquiere el cien por ciento (100%) de los DERECHOS FIDUCIARIOS que aportan al FIDEICOMISO.

5. **ACTIVOS O BIENES FIDEICOMITIDOS:** Se refiere genéricamente al bien o bienes que son trasferidos a título de fiducia mercantil, tales como, pero sin limitación, DINERO, MUEBLES, INMUEBLES.

6. **INMUEBLES:** Se trata de los Inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 001-981406 y 001-981409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur. INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO BOSQUE DEL RÍO.

7. **DERECHOS FIDUCIARIOS:** Son los porcentajes de participación en que se encuentra dividido el PATRIMONIO del FIDEICOMISO, vinculados a los bienes corporales (muebles, inmuebles) e incorporales (créditos y derechos reales) que lo conformen.

8. **PROYECTO:** Es el denominado BOSQUE DEL RÍO el cual se construirá en 4 etapas, constituido por un basamento de Niveles que contienen aproximadamente 19 Locales Comerciales, Zonas Comunes y parqueaderos; 4 Torres de aproximadamente 26 pisos de vivienda para un total de aproximadamente 724 apartamentos y una altura total de 31 pisos. Distribuidos de la siguiente forma:

   Nivel 1 Locales comerciales, parqueaderos y zonas comunes.
   Niveles 2-5 Parqueaderos, zonas comunes y oficinas.
   Nivel 6 (terraza) aproximadamente 6 apartamentos por Torre/Etapa.
   Niveles 7 al 31 planta típica de aproximadamente 7 apartamentos por piso.
   Para un total de aproximadamente 181 apartamentos por Torre/Etapa.

   El proyecto cuenta con un sótano donde se localizan algunos parqueaderos privados y los parqueaderos de visitantes. Todas las Torres tienen 3 ascensores con capacidad para 8 personas y un vacío central con luz natural cenital. La Torre 1 en el Nivel 1 cuenta con el acceso Peatonal y Car Lobby (cubierto), portería general con casilleros, oficina de la administración, hall de ascensores (doble altura) y salida al Parque

SIMESA. 3 salas en el hall de ascensores y pasillo de circulación entre las torres.
Las áreas de apartamentos en Torre 1 son:
Apartamento A: 121.35m2 3 Hab. + Est. 2 Parqueaderos 1 Cuarto Útil
Apartamento B: 85.30m2 2 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento C: 91.33m2 2 Hab. 2 Parqueaderos 1 Cuarto Útil
Apartamento D: 64.11m2 1 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento E: 55.77m2 1 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento F: 79.40m2 2 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento G: 95.23m2 3 Hab. 2 Parqueaderos 1 Cuarto Útil

En el Nivel 6 (terraza) hay una pérgola con mobiliario en concreto, jardineras para aislamiento de apartamentos en este piso.

Las zonas húmedas exteriores cuentan con una piscina de niños (45m2) una piscina de adultos (183m2) sillas asoleadoras, mesas parasoles y servicios para hombres y mujeres (con medidas para discapacitados) ducha, doble vestier y casilleros.

La Torre 2 tiene en Nivel 1 un gran salón (Club House) con posibilidad de dividirse en dos, zona de empleados y juegos de niños.
El Nivel 2 hacia la fachada norte interna tiene Sala de Spinning y Sala de Yoga - Aeróbicos, el Gimnasio con máquinas multifuncionales, caminadoras, pesas y servicios, hombres, mujeres (con medidas para discapacitados), la cancha de Squash también se encuentra en este nivel, acompañados por un balcón con jardineras y bancas en concreto.
En el Nivel 3 se encuentra la piscina cubierta (carril de nado) con una longitud de 22 metros, este espacio tendrá sillas asoleadoras, sala y Jacuzzi. Al lado está la zona húmeda que incluye 2 Baños Turcos, 1 sala de masajes, duchas, vestier y baños.
El Nivel 4 tiene un gran balcón con sala de juegos, billar, ping-pong y videojuegos.
El Nivel 5 tiene la sala de juegos de niños (cubierta) 1 Salón Club House con 8 mesas, Sala Lounge y BBQ cubierto + mesas parasol, espacios acompañados nuevamente de un amplio balcón con jardineras y bancas en concreto.

El Nivel 6 (terraza) completa la plataforma con otra pérgola, mobiliario en concreto y jardineras.

La Torre 3 en el Nivel 1 cuenta con una salida hacia el Parque SIMESA y el complemento de los juegos de niños. En el Nivel 5 y 6 (terraza) se localiza el puente que conecta con las Torres 2 Y 3. La terraza tiene amplios espacios con jardineras, pérgola, mobiliario en concreto y juegos de niños.

La Torre 4 en Nivel 1 contiene el acceso al edificio de servicios localizado entre los niveles 3, 4, 5 y la rampa a los parqueaderos de oficinas por la calle 19. El Hall de oficinas tendrá 2 salas de espera una a doble altura y 3 ascensores. En el Nivel 3 el edificio de servicios contará con 2 auditorios, y 1.000m2 en promedio que se distribuirán en varias oficinas y un local comercial (restaurante) ubicado en el patio, los Niveles 4 y 5 se dispondrá 1.430m2 para distribuir en varias oficinas. Todos los niveles con baños y cocina común. En el Nivel 6 (terraza) encontramos 1 pérgola, jardineras y mobiliario en concreto.

El PROYECTO actualmente es propiedad del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

9. **CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Será todo ente jurídico susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones, el cual mediante la celebración de un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO se vinculará al presente FIDEICOMISO, obligándose a efectuar unos aportes económicos, con el fin exclusivo de que sus aportes les sean restituidos mediante la transferencia, a título de Beneficio en Fiducia Mercantil, del derecho de propiedad y la posesión material sobre determinados inmuebles resultantes del PROYECTO correspondiente. Mientras se cumplen las CONDICIONES DE GIRO, se denominarán CONSTITUYENTES y los aportes permanecerán a sus nombres en los Fondos de Inversión Colectivos que administra la FIDUCIARIA; cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, adquieren la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA y la FIDUCIARIA queda con la instrucción de trasladar los

recursos aportados al FIDEICOMISO, para destinarlos a la construcción del PROYECTO. La calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA limita su derecho a la transferencia del área convenida y, por lo tanto, no adquiere los demás derechos y obligaciones que corresponden a LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.

10. **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO:** Son los contratos en virtud de los cuales, los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligan a hacer unos aportes al FIDEICOMISO, con el fin que se les devuelvan única y exclusivamente mediante la transferencia de un(os) determinado(s) bien(es) inmueble(s) resultante(s) del PROYECTO.

11. **CESIONARIOS DE BENEFICIO:** Serán todas aquellas personas naturales, jurídicas, entidades sin ánimo de lucro, patrimonios autónomos y demás entes jurídicos susceptibles de adquirir derechos y contraer obligaciones, a quienes EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, ceda, a cualquier título, en forma parcial o total, los DERECHOS FIDUCIARIOS que tengan en el FIDEICOMISO, adquiriendo en consecuencia los derechos y las obligaciones correlativos al porcentaje cedido, bajo las condiciones establecidas en el presente contrato.

12. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en este contrato necesarios para que se dé inicio a la etapa operativa, debidamente aprobados y certificados por EL GERENTE y EL INTERVENTOR.

13. **FASES DE CADA PROYECTO:** PREOPERATIVA o de comercialización previa y OPERATIVA o de construcción.

14. **GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Es la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S, identificada con el Nit. 811.032.292-3, quien estará encargada de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.

15. **CONSTRUCTOR:** Es la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S, identificada con el Nit. 811.032.292-3, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO, 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 "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.

16. **INTERVENTOR:** Sera la persona natural o jurídica que posteriormente designen LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, contratada para tal fin por la GERENCIA del PROYECTO con cargo a los recursos del FIDEICOMISO; quien por su exclusiva cuenta y riesgo llevara a cabo el seguimiento administrativo y contable en la ejecución del contrato de construcción. Las actividades, obligaciones y responsabilidades generales serán las contenidas parcialmente en los Numerales 6.1.1, 6.1.2. y 6.1.2.2. del Decreto 2090 de 1989, aplicables a la interventoría administrativa, así como las que se establezcan a su cargo en este contrato. La designación de dicho interventor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro.

17. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Sera la persona natural o jurídica que posteriormente designen LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, contratada para tal fin por la GERENCIA del PROYECTO con cargo a los recursos del FIDEICOMISO; quien por su exclusiva cuenta y riesgo llevara a cabo la vigilancia, control y seguimiento técnico en la ejecución del contrato de construcción. Las actividades, obligaciones y responsabilidades generales serán las propias a las que obliga la supervisión técnica según la Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionales, en especial, pero sin limitarse a las obligaciones previstas en el Artículo 4° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, así como las que se establezcan a su cargo en este contrato. Las labores del supervisor técnico reemplazaran las funciones técnicas que se habían asignado a la interventoría y enviará de manera bimensual a la Fiduciaria copia de todos los informes presentados a la Gerencia

Parágrafo. ALIANZA FIDUCIARIA 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; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

18. **INTEGRACIÓN:** Para efectos del presente contrato se entenderá por tal a: (i) La modificación integral del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO, cuya vocera será ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el cual estará integrado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-981406 y 001-981409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo del PROYECTO, en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato; (ii) La transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO al FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO; (iii) La liquidación del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUES DEL RIO, previa la transferencia de que trata el numeral anterior. Dicha INTEGRACIÓN se debe llevar a cabo una vez EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO solicite la modificación integral de que trata el numeral i) precedente y en todo caso dicha integración será requisito para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, de conformidad con el procedimiento que se establece en este documento. En ningún caso podrá modificar, revocar, o afectar de manera alguna los derechos de quien, conforme al presente contrato, ostente la calidad de CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO. El procedimiento de integración implica la transferencia de los activos y relaciones jurídico negociables que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO – FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO al patrimonio autónomo FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO y la liquidación del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO, previa la transferencia indicada anteriormente

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

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

CUARTA.- DECLARACIÓNES DE LAS PARTES:

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

Igualmente, el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega y que entregará a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para

la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

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

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

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

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni

continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

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

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

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

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

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ALIANZA, le 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 conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos

establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2555 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada a EL FIDEICOMITENTE a la firma del presente contrato.

4.11. El FIDEICOMITENTE declara que ha recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato 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 negativos 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.

4.12. INTUITU PERSONAE: El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las partes y por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo y escrito de las mismas.

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que le hayan sido transferidos y que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre los inmuebles que lo conforma el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO desarrolle el PROYECTO, bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.
3. Celebrar conjuntamente con EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO y/o LA GERENCIA, y los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, los contratos de ENCARGO DE

VINCULACIÓN al FIDEICOMISO.

4. Activar y registrar contablemente las mejoras construidas sobre los INMUEBLES.
5. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE y los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
6. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y/o al GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR.
7. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA, a título de beneficio fiduciario, las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación respectivo.
8. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los BENEFICIARIOS DE AREA, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

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

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, 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 FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ASPECTOS EXCLUIDOS DEL OBJETO: No corresponde a ALIANZA:

1. Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc., respecto al PROYECTO.
2. Servir como garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.
3. Intervenir en el diseño, construcción, comercialización y posventa del PROYECTO.
4. Verificar el destino final que se dé a los recursos recibidos de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, una vez sean entregados a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en el PERIODO OPERATIVO.
5. Controlar los ingresos, gastos, pago a proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, manejo financiero del PROYECTO, lo cual compete exclusivamente a la GERENCIA
6. Realizar labores de cobro jurídico y/o judicial a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA,
7. 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 contrato.
8. 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 a EL FIDEICOMITENTE 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. Adicionalmente, se acordará previamente con ALIANZA la comisión fiduciaria a su favor por el incremento en sus labores ordinarias y en todo caso, tanto la comisión fiduciaria, como los honorarios del abogado, podrá deducirlos de los recursos fideicomitidos o cobrarla en los términos del presente contrato.

SEXTA. CONFORMACION DEL FIDEICOMISO. El FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO en la actualidad se encuentra integrado con el(los) lote(s) de terreno identificado(s) con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-981406 y 001-981409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Dicho(s) lote(s) fue(ron) transferido(s) al FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO por transferencia dominio por Adición a Fiducia mercantil efectuada a favor de dicho FIDEICOMISO, todo lo cual consta en la escritura pública número dieciocho mil setenta y siete (18.077) de fecha veintidós (22) de Diciembre de Dos Mil Diecisiete (2017) de la Notaría 15 de Medellín y en el(los) certificado(s) de libertad y tradición correspondiente(a) a dicho(s) inmueble(s).

PARAGRAFO PRIMERO: Adicionalmente, a partir de la fecha, al FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO ingresarán todos los recursos y relaciones jurídico negociales que integran el FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO, con el fin de que el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO continúe a través del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO el PROYECTO en los mismos términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO.

PARAGRAFO SEGUNDO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfiera y entregue EL FIDEICOMITENTE, (ii) Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREOPERATIVO al Fondo Abierto Alianza, bajo las respectivas cartas de instrucciones y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA bajo los respectivos contratos de vinculación durante el

PERIODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este parágrafo los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con la 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 el FIDEICOMITENTE y su actividad económica.

Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREPERATIVO o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA durante el PERIODO OPERATIVO.

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: En virtud de la suscripción del presente documento, el FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO, queda afecto al objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA ni de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo

establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

OCTAVA- SANEAMIENTO POR EVICCION Y VICIOS REDHIBITORIOS. EL FIDEICOMITENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

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

NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La tenencia y custodia material de los inmuebles fideicomitidos la ostenta el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO a título de Comodato Precario.

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE ha entregado a título de Comodato Precario a favor de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, en calidad de COMODATARIO y este recibe al mismo título los inmuebles que integran el FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del PROYECTO.

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

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa 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.

9.4. TERMINACIÓN. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de

multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

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

DECIMA. PROYECTO INMOBILIARIO: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO adelantará por su exclusiva cuenta y riesgo, sobre el(los) inmueble(s) el diseño, construcción, gerencia y la comercialización de un proyecto inmobiliario, con sus correspondientes zonas y servicios comunes.

Es el denominado BOSQUE DEL RÍO el cual se construirá en 4 etapas, constituido por un basamento de Niveles que contienen aproximadamente 19 Locales Comerciales, Zonas Comunes y parqueaderos; 4 Torres de aproximadamente 26 pisos de vivienda para un total de aproximadamente 724 apartamentos y una altura total de 31 pisos. Distribuidos de la siguiente forma:
Nivel 1 Locales comerciales, parqueaderos y zonas comunes.
Niveles 2-5 Parqueaderos, zonas comunes y oficinas.
Nivel 6 (terraza) aproximadamente 6 apartamentos por Torre/Etapa.
Niveles 7 al 31 planta típica de aproximadamente 7 apartamentos por piso.
Para un total de aproximadamente 181 apartamentos por Torre/Etapa.

El proyecto cuenta con un sótano donde se localizan algunos parqueaderos privados y los parqueaderos de visitantes. Todas las Torres tienen 3 ascensores con capacidad para 8 personas y un vacío central con luz natural cenital. La Torre 1 en el Nivel 1 cuenta con el acceso Peatonal y Car Lobby (cubierto), portería general con casilleros, oficina de la administración, hall de ascensores (doble altura) y salida al Parque SIMESA. 3 salas en el hall de ascensores y pasillo de circulación entre las torres.
Las áreas de apartamentos en Torre 1 son:
Apartamento A: 121.35m2 3 Hab. + Est. 2 Parqueaderos 1 Cuarto Útil

Apartamento B: 85.30m2 2 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento C: 91.33m2 2 Hab. 2 Parqueaderos 1 Cuarto Útil
Apartamento D: 64.11m2 1 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento E: 55.77m2 1 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento F: 79.40m2 2 Hab. 1 Parqueadero 1 Cuarto Útil
Apartamento G: 95.23m2 3 Hab. 2 Parqueaderos 1 Cuarto Útil

En el Nivel 6 (terraza) hay una pérgola con mobiliario en concreto, jardineras para aislamiento de apartamentos en este piso.
Las zonas húmedas exteriores cuentan con una piscina de niños (45m2) una piscina de adultos (183m2) sillas asoleadoras, mesas parasoles y servicios para hombres y mujeres (con medidas para discapacitados) ducha, doble vestier y casilleros.

La Torre 2 tiene en Nivel 1 un gran salón (Club House) con posibilidad de dividirse en dos, zona de empleados y juegos de niños.
El Nivel 2 hacia la fachada norte interna tiene Sala de Spinning y Sala de Yoga - Aeróbicos, el Gimnasio con máquinas multifuncionales, caminadoras, pesas y servicios, hombres, mujeres (con medidas para discapacitados), la cancha de Squash también se encuentra en este nivel, acompañados por un balcón con jardineras y bancas en concreto.
En el Nivel 3 se encuentra la piscina cubierta (carril de nado) con una longitud de 22 metros, este espacio tendrá sillas asoleadoras, sala y Jacuzzi. Al lado está la zona húmeda que incluye 2 Baños Turcos, 1 sala de masajes, duchas, vestier y baños.
El Nivel 4 tiene un gran balcón con sala de juegos, billar, ping-pong y videojuegos.
El Nivel 5 tiene la sala de juegos de niños (cubierta) 1 Salón Club House con 8 mesas, Sala Lounge y BBQ cubierto + mesas parasol, espacios acompañados nuevamente de un amplio balcón con jardineras y bancas en concreto.
El Nivel 6 (terraza) completa la plataforma con otra pérgola, mobiliario en concreto y jardineras.

La Torre 3 en el Nivel 1 cuenta con una salida hacia el Parque SIMESA y el complemento de los juegos de niños. En el Nivel 5 y 6 (terraza) se localiza el puente que conecta con las

Torres 2 Y 3. La terraza tiene amplios espacios con jardineras, pérgola, mobiliario en concreto y juegos de niños.

La Torre 4 en Nivel 1 contiene el acceso al edificio de servicios localizado entre los niveles 3, 4, 5 y la rampa a los parqueaderos de oficinas por la calle 19. El Hall de oficinas tendrá 2 salas de espera una a doble altura y 3 ascensores. En el Nivel 3 el edificio de servicios contará con 2 auditorios, y 1.000m2 en promedio que se distribuirán en varias oficinas y un local comercial (restaurante) ubicado en el patio, los Niveles 4 y 5 se dispondrá 1.430m2 para distribuir en varias oficinas. Todos los niveles con baños y cocina común. En el Nivel 6 (terraza) encontramos 1 pérgola, jardineras y mobiliario en concreto.

PARÁGRAFO 1. VARIACIONES DEL PROYECTO: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO podrá adoptar cambios en el PROYECTO, en virtud de las exigencias de Ley o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, urbanísticos o arquitectónicos, por cambios en las exigencias del mercado o por situaciones imprevistas que obliguen al cambio de materiales por otros que no sean de inferior calidad a los inicialmente previstos; estos cambios, de haber lugar a ellos, se informarán por escrito a la FIDUCIARIA para su conocimiento, salvedad que deberá quedar establecida en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO del Proyecto. El número definitivo de unidades por etapa a construir, las especificaciones, diseños y demás características del PROYECTO serán definidos por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO e informados por escrito a la FIDUCIARIA, previo a la celebración de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata este Parágrafo.

Sólo se requerirá el consentimiento de los BENEFICIARIOS DE ÁREA cuando los cambios o modificaciones del PROYECTO alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades de cada etapa, que le fueron presentados por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO a éstos.

PARÁGRAFO 2. RESPONSABILIDAD SOBRE EL PROYECTO: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO declara que como el desarrollo del PROYECTO estará a su cargo, éste será

de su exclusiva responsabilidad, y ALIANZA no responde por la ejecución, estabilidad y calidad del mismo o los plazos de entrega, valores y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como, pero sin limitación:

a. Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja.
b. Estudios técnicos.
c. Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.
d. Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
e. Programa general del PROYECTO.
f. Estructuración financiera del PROYECTO.
g. Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
h. Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
i. Reglamento de Propiedad Horizontal.
j. Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
k. Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).
l. Publicidad: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO declara que es el único responsable por la información que se suministre a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO. En todo caso, se deja expresa constancia que EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa No. 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y eximen de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 3. Queda entendido que el FIDEICOMISO que se constituye es un vehículo a través del cual EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

PARÁGRAFO 4. PROYECTO POR ETAPAS: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO manifiesta que el PROYECTO está previsto para desarrollarse por ETAPAS, las que se ejecutarán a través de este mismo FIDEICOMISO. En todo caso, el FIDEICOMITENTE se reservan la facultad de construir o no la totalidad de las ETAPAS, sin que se genere para los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA ningún tipo de expectativa patrimonial o jurídica sobre el resto de ETAPAS y/o predios no desarrollados ni obligaciones a su cargo que presten ningún tipo de mérito ejecutivo.

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

PARÁGRAFO 5. PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO 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 CONSTITUYENTES futuros BENEFICIARIOS DE ÁREA, para lo cual el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO. Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

1. Licencia de Urbanismo y/o Construcción ejecutoriada de cada etapa del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza, exclusivamente, del FIDEICOMITENTE. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO BOSQUE DEL RÍO.
2. Constancia de radicación ante la Autoridad Municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes de cada ETAPA del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de cada ETAPA del PROYECTO, suscrita por el GERENTE y certificada por el INTERVENTOR.

4. Un número de ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO, previstos en este contrato, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al 50% de las Unidades de vivienda que conformen cada ETAPA del PROYECTO.
5. El Presupuesto de la Obra, el Flujo de Caja y los estudios de factibilidad de cada ETAPA del PROYECTO, aprobados por el GERENTE y el INTERVENTOR.
6. La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera de cada ETAPA del PROYECTO dicho crédito se requiere. Este requisito se acreditará mediante certificación expedida por la respectiva entidad crediticia.
7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE o por EL 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, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO de cada una de las Etapas establecidas en este contrato. Deben aparecer como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3, y el FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO NIT 830.053.812-2.
8. La transferencia real y efectiva de los bienes inmuebles en los cuales se desarrollará la respectiva Etapa del PROYECTO, al FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO, y que sobre los mismos no pesen gravámenes o limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar el desarrollo de cada ETAPA del PROYECTO
9. Estudio de títulos del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) de desarrollará la respectiva ETAPA del PROYECTO, con concepto favorable de abogado. En el que conste que la tradición de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo de la respectiva ETAPA del PROYECTO, y que sobre los mismos no pesan gravámenes o limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la respectiva ETAPA del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

10. Que se hubiere efectuado la INTEGRACIÓN del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO con el FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en los términos de que trata la definición de INTEGRACIÓN de la Cláusula Primera del FIDEICOMISO.
11. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos CONSTITUYENTES, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUES DEL RIO en virtud de lo establecido en sus encargos fiduciarios de vinculación al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 6. PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: El plazo para la culminación del PERIODO PRE-OPERATIVO de cada una de las ETAPAS del PROYECTO será definido e informado a ALIANZA oportunamente por la GERENCIA y se indicarán en los encargos fiduciarios de vinculación que suscriban los beneficiarios de área.

PARÁGRAFO 7. NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: De no alcanzarse las CONDICIONES DE GIRO en el plazo establecido, incluidas sus prórrogas, si es del caso, se restituirán los recursos entregados por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y por los CONSTITUYENTES, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la Cláusula relativa a la Liquidación Anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO 8. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. El cumplimiento de todos los requisitos para obtener las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA del PROYECTO e iniciar su construcción, deberá acreditarse por comunicación escrita suscrita por el GERENTE y certificada por el INTERVENTOR radicado en la sección de Recepción de ALIANZA, junto con todos los documentos que lo comprueben.

Verificado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo previsto, se da inicio al PERÍODO OPERATIVO.

PARÁGRAFO 9. OTROS DOCUMENTOS: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO mantendrá a disposición de ALIANZA, para cuando ésta lo solicite, el Presupuesto de Obra y Flujo de

Caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción aprobado por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO; los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales; y en general, toda la documentación técnica del PROYECTO aprobados por el GERENTE.

PARÁGRAFO 10. PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

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

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

Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, 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.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE

y BENEFICIARIO, 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 FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO 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 https://fiduciaria.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 el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Se inicia a partir del día siguiente a la fecha de cumplimiento de los requisitos señalados en el PERÍODO PRE OPERATIVO de la respectiva ETAPA del PROYECTO. La verificación por parte de ALIANZA del cumplimiento de los requisitos es formal y no acarrea para ella responsabilidad alguna de índole sustancial (financiera, técnica, operativa, etc., respecto del PROYECTO). El plazo será el necesario para el cumplimiento de su objeto. Este plazo debe constar en los ENCARGOS DE VINCULACIÓN.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DURANTE EL PERÍODO OPERATIVO:

1. Suministrar directamente al FIDEICOMISO los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
2. Adelantar la elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal (adiciones, modificaciones, reformas, aclaraciones) y demás actos y/o declaraciones necesarios (englobes, loteos, servidumbres, cesiones obligatorias), los cuales serán suscritos por la FIDUCIARIA en su condición de propietaria FIDUCIARIA del(los) predio(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO.

3. Tramitar los créditos a su cargo con destino al PROYECTO, si a ello hubiere lugar.
4. Adelantar la construcción del PROYECTO.
5. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo (salvo fuerza mayor o caso fortuito) el PROYECTO en el(los) inmueble(s) y entregar a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA la Unidad o las Unidades respecto de la cuales se hayan vinculado.
6. Suministrar por escrito o por correo electrónico, trimestralmente a ALIANZA 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.
7. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto de las Unidades resultantes del PROYECTO, y así se hará constar en las escrituras de transferencia.
8. Entregar con 5 días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, deba firmar en desarrollo de este contrato y en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los cuales se ejecutará el PROYECTO.
9. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
10. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
11. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE que realizará las labores de GERENTE y su Revisor Fiscal.
12. Seguir el procedimiento de giros establecido en el presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.

13. En caso que aplique, impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea, suscrito por el FIDEICOIMITENTE y BENEFICIARIO en la misma fecha de firma del presente contrato, el cual que hace parte integral del presente mismo, 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.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co). El FIDEICOMIENTE y BENEFICIARIO adquiere la obligación de informar estos accesos al INTERVENTOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en desarrollo del presente contrato.

14. En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior:

a. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, suscrito por su representante legal o firma autorizada en LA FIDUCARIA, 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 y BENEFICIARIO y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el INTERVENTOR, en consecuencia el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

15. 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 Fideicomiso, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliarias a favor del

BENEFICIARIO DE ÁREA en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del BENEFICIARIO DE ÁREA a partir de la suscripción del instrumento público.

16. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO a al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.

DÉCIMA SEGUNDA. REGLAS ESPECIALES PARA CUANDO EL PROYECTO REQUIERE CRÉDITO: Si a juicio de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, el PROYECTO requiere crédito, adelantarán los trámites pertinentes ante una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, e impartirá instrucciones a ALIANZA, para que en calidad de vocera del FIDEICOMISO, otorgue las garantías reales y personales pertinentes, momento a partir del cual se activarán las siguientes Cláusulas a favor de la Entidad Crediticia:

1. **TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE:** TRANSFERENCIA DEL(LOS) INMUEBLE(S) A FAVOR DEL FIDEICOMISO BOSQUE DEL RÍO: Será requisito para el desembolso de los recursos derivados del crédito, que el(los) Lote(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, se encuentre(n) transferido(s) a ALIANZA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO, libre de gravámenes y limitaciones al dominio, con estudio de títulos favorable.

2. **CONDICIONES DE GIRO:** Para el desembolso de los recursos derivados del crédito, se exigirá el cumplimiento de la totalidad de los requisitos de iniciación establecidos en este contrato.

3. **INFORMACIÓN DE CARTERA:** El manejo de la información de la cartera de los BENEFICIARIOS DE ÁREA podrá estar a cargo de ALIANZA a solicitud de la Entidad Crediticia, en cuyo caso esta última será destinataria de esta información.

4. **CRÉDITO FINANCIERO:** El crédito otorgado al FIDEICOMISO será registrado como un pasivo dentro del mismo.

5. **CONTROL DE SUBROGACIONES:** Será requisito para la escrituración de las Unidades Inmobiliarias por parte de la FIDUCIARIA, el pago de la prorrata y el correspondiente levantamiento de la hipoteca en mayor extensión.

6. **INFORMACIÓN AL ACREEDOR FINANCIERO:** Cuando el Acreedor Financiero así lo solicite, ALIANZA proporcionará a la Entidad Financiera los informes de cartera (saldos y movimientos), con el fin de generar control sobre la situación financiera del PROYECTO.

7. **PRIVILEGIO DEL CRÉDITO FINANCIERO:** Además de la garantía hipotecaria, el FIDEICOMISO será fuente de pago para el crédito financiero, y en una eventual contingencia, será acreedor privilegiado, para pagarle con los ACTIVOS del FIDEICOMISO, sin perjuicio de los ACTIVOS comprometidos con los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

DÉCIMA TERCERA. INSTRUCCIONES ESPECIALES: Sin perjuicio de las obligaciones y demás instrucciones genéricas a cargo de ALIANZA, por tratarse de una Fiducia de Administración Inmobiliaria, ALIANZA tiene las siguientes INSTRUCCIONES ESPECIALES:

1. **DURANTE EL PERÍODO PRE OPERATIVO.**

1.1. Recibir aportes de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y de los CONSTITUYENTES futuros BENEFICIARIOS DE ÁREA.

1.2. Suscribir con EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO o LA GERENCIA, y los CONSTITUYENTES, los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO.

1.3. Suministrar a la GERENCIA los Formatos de Vinculación exigidos por la Superintendencia Financiera, para ser diligenciados por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.

1.4. Brindar a la GERENCIA la capacitación operativa relacionada con la debida tramitación de los formatos de vinculación y los documentos e información que los deben acompañar.

1.5. Verificar que EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO o LA GERENCIA radiquen en la sección de Recepción de ALIANZA los documentos que corroboran el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA del PROYECTO.

1.6. Si no se cumplen las CONDICIONES DE GIRO, restiruir los aportes a EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, y a los CONSTITUYENTES, sin perjuicio de las deducciones a que haya lugar.

2. DURANTE EL PERÍODO OPERATIVO.

2.1. Seguir recibiendo los aportes de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

2.2. Cuando lo estime conveniente, o cuando la GERENCIA lo solicite por escrito, aplicar al BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido el procedimiento definido en el ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

2.3. Poner a disposición de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO o de quienes éste indique, los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de cada solicitud.

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

2.5. Destinar las sumas correspondientes a costos y gastos del PROYECTO de acuerdo con las siguientes instrucciones.

a) **ANTICIPO PARA EL CONSTRUCTOR:** Con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, suministrar al CONSTRUCTOR un Anticipo, cuya solicitud de reembolso deberá contar con visto bueno del INTERVENTOR del PROYECTO. La GERENCIA podrá impartir órdenes de giro al FIDEICOMISO, pero será el CONSTRUCTOR como pagador de estos conceptos directos, el responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

b) **ANTICIPO PARA GASTOS INDIRECTOS:** Suministrar a la GERENCIA un Anticipo para la cancelación de la totalidad de los gastos indirectos, cuya solicitud de reembolso deberá contar con visto bueno del INTERVENTOR. La GERENCIA podrá impartir órdenes de giro al FIDEICOMISO, pero será ésta como pagadora de estos conceptos indirectos, la responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

c) **ANTICIPO PARA GASTOS DE GERENCIA:** AL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, también se le suministrará, igualmente, un Fondo Rotario para el pago de honorarios de la GERENCIA.

d) **PRELACIÓN:** Las órdenes de giro que imparta la GERENCIA y/o EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO deberán efectuarse en forma tal, que sin ir en contra de la prelación de pagos que señala la Ley (salarios, impuestos, acreedores hipotecarios), la remuneración de ALIANZA y la prelación a favor de la Entidad Financiera que otorgue crédito al FIDEICOMISO, se entienda que es preferencial desde el punto de vista administrativo a cualquier otra obligación, gasto de la obra, factura de contratistas, pago de honorarios o reembolso de aportes a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, en las fechas estipuladas para su pago.

2.6. Respetar la siguiente prelación en los pagos durante este PERÍODO:

i. La Comisión Fiduciaria.
ii. El pago del crédito constructor a la entidad financiera que lo suministre.
iii. Costos y gastos necesarios para el mantenimiento jurídico, fiscal y físico, y defensa de los ACTIVOS fideicomitidos.
iv. Estudios técnicos y diseños.
v. Honorarios por asesoría jurídica y contable, estudios de títulos.
vi. Gastos notariales, impuestos de registro y derechos registrales.
vii. Todos los costos de la obra, tanto directos como indirectos, no siendo de cargo de ALIANZA la verificación del destino final de las sumas así entregadas, por no ser parte del objeto del FIDEICOMISO, el desarrollo ni control del PROYECTO.

2.7. Suscribir las siguientes escrituras.

i. **HIPOTECA:** Cuando EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO así lo decida, de manera directa o a través de la GERENCIA, suscribirán los contratos de hipoteca sobre el(los) inmueble(s) en el(los) que se desarrollará el PROYECTO y que se encuentra(n) en el presente FIDEICOMISO, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO para la obtención de recursos destinados al desarrollo del PROYECTO. Se hace constar que los costos y gastos generados por la constitución y cancelación de estos gravámenes, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA que hayan requerido financiación para sufragar los pagos que les correspondan, de acuerdo con la liquidación y cobro que para el efecto realizará la GERENCIA.
ii. **SERVIDUMBRES:** Suscribir las escrituras de servidumbre que la GERENCIA considere necesarias, según la minuta que ella misma suministre y previa aprobación de ALIANZA.

iii. **DECLARACIONES:** Suscribir las escrituras públicas de declaraciones de loteo o fraccionamiento necesarias y transferir el o los lotes a ceder al Municipio de Medellín (Antioquia), para cumplir las obligaciones urbanísticas, según la minuta suministrada por la GERENCIA.

iv. **SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se solemnice el Reglamento de Propiedad Horizontal, según la minuta suministrada por la GERENCIA, o sus aclaraciones, adiciones, reformas o modificaciones, en caso de requerirse, sin responsabilidad alguna para ALIANZA y/o el FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO.

v. **TRANSFERENCIAS:** Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil, las unidades resultantes del PROYECTO a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o de EL BENEFICIARIO, con minutas aprobadas por la FIDUCIARIA.

2.8. Suscribir documentos para trámites que sólo el propietario fiduciario pueda hacer, necesarios para el PROYECTO, y que EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO o la GERENCIA no puedan suscribir directamente.

PARÁGRAFO 1. ALIANZA no asume ninguna responsabilidad por la destinación de los recursos transferidos mediante ANTICIPOS, responsabilidad que será de cargo única y exclusivamente del BENEFICIARIO del PROYECTO.

PARÁGRAFO 2. ALIANZA no tiene a su cargo el control de la cartera, por lo que para la escrituración individual el GERENTE debe proporcionar un Paz y Salvo para cada transferencia que realice el FIDEICOMISO.

DÉCIMA CUARTA. INSTRUCCIONES GENERALES: En general, ALIANZA cumplirá las siguientes INSTRUCCIONES para el desarrollo del OBJETO.

1. Recaudar (recibir) aportes de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, a través de los diferentes sistemas de recaudo implementados por la FIDUCIARIA.
2. Activar y registrar contablemente las mejoras ejecutadas sobre el(los) INMUEBLE(S).
3. Entregar informes mensuales de recaudos a la GERENCIA.
4. Otorgar las coadyuvancias a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y/o la GERENCIA, para la obtención a nombre de éstos de licencias urbanísticas y construcción, licencias, permisos o conceptos ambientales, radicados de enajenación y los demás documentos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, ante cualquier entidad pública o privada de carácter Municipal, Distrital o Nacional, según corresponda, las que no deberán quedar a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como Sociedad Fiduciaria, ni como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO BOSQUE DEL RÍO.
5. Invertir temporalmente los recursos en los Fondos de Inversión Colectivos administrados por ALIANZA, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web de ALIANZA www.alianza.com.co y que las partes manifiestan conocer.
6. En desarrollo del presente contrato, ALIANZA podrá, de los fondos del FIDEICOMISO, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de su ejecución y cumplimiento, cuando EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO no lo suministre, incluida su remuneración.
7. Llevar el registro de FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS, CONSTITUYENTES y/o de BENEFICIARIOS DE ÁREA, de las cesiones, gravámenes, etc.
8. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, a los CESIONARIOS de éstos y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o sus CESIONARIOS, los bienes inmuebles en cabeza del Patrimonio Autónomo respecto de los cuales y de acuerdo con los contratos celebrados, tengan derecho cada uno de ellos. Las escrituras de enajenación lo serán a título de Transferencia a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil y serán elaboradas por la GERENCIA, previa aprobación del modelo de minuta por parte de la

FIDUCIARIA. Para que ésta firme la escritura de transferencia a cada BENEFICIARIO DE ÁREA, la GERENCIA deberá aportar la constancia de paz y salvo acerca de que el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentra al día en las obligaciones derivadas del Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO por él firmado, lo cual será debidamente validado por LA FIDUCIARIA. 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, siendo obligación de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.

9. Liquidar este contrato de acuerdo con lo aquí establecido.

DÉCIMA QUINTA. GERENCIA: La sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S,** identificada con el **NIT. 811.032.292-3** será el GERENTE, quien, adelantará el manejo jurídico, técnico, financiero, tributario y administrativo del PROYECTO, con total autonomía administrativa y sin injerencia de ALIANZA ni el FIDEICOMISO. La GERENCIA tendrá a su cargo, entre otras, las siguientes funciones:

1. Contratar en su nombre las personas necesarias para el desarrollo del PROYECTO incluido el reglamento de propiedad horizontal, loteos, englobes, urbanismos, servidumbres, entre otros, definiendo la contraprestación de cada relación.
2. Generar informes trimestralmente del PROYECTO con un reporte de: control de la programación porcentaje de adelanto o atraso de la obra, control de costos, racionalidad de los desembolsos efectuados por el FIDEICOMISO respecto de la obra ejecutada, variación en el costo real de la obra ejecutada versus el costo presupuestado de la misma.

3. Controlar los aportes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA mediante conciliaciones mensuales con la FIDUCIARIA.
4. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
6. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA.
7. Tramitar por cuenta y riesgo y a nombre de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO las licencias y permisos que requiera el PROYECTO.
8. Para financiar la ejecución del PROYECTO, tramitar por instrucción de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, el desembolso del Crédito ante la Entidad Financiera correspondiente a favor del presente FIDEICOMISO y solicitar a la FIDUCIARIA, como vocera del presente Patrimonio Autónomo, la constitución de las hipotecas requeridas para garantizar dicho Crédito.
9. Contratar, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, 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, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Dichas pólizas tendrán como beneficiario del amparo a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. tanto individualmente considerada, como vocera del presente

Patrimonio Autónomo. La GERENCIA deberá enviar a la FIDUCIARIA copia de dichas pólizas.

10. Ordenar a la FIDUCIARIA los giros que ésta deba hacer para el desarrollo del PROYECTO.

11. Reportar mensualmente a la FIDUCIARIA las mejoras incorporadas a los bienes fideicomitidos.

12. Definir y consignar por escrito con cada BENEFICIARIO DE ÁREA el procedimiento para introducir reformas a la unidad que le corresponda en el PROYECTO (plazos para solicitarlas, aprobarlas, ejecutarlas y entregarlas y forma de pago).

13. Gestionar la desafectación de la hipoteca en mayor extensión para transferir las unidades resultantes a cada BENEFICIARIO DE ÁREA, asumir cualquier responsabilidad por la omisión de esta obligación y mantener indemne al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y a ALIANZA por dicho concepto.

14. Controlar la ejecución del PROYECTO en todos sus aspectos, tales como pero sin limitación, cumplimiento del presupuesto, cronogramas de obra, calidad de la construcción, especificaciones, subcontratos, recibo oficial de obras, etc.

15. Suministrar trimestralmente a ALIANZA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, cuando ocurra un cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con los adquirentes y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato o del encargo fiduciario se les informará oportunamente a los beneficiarios de área.

16. Entregar al administrador definitivo de la Copropiedad, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad de la respectiva ETAPA del PROYECTO.

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

18. Teniendo en cuenta que será el GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho GERENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el respectivo BENEFICIARIO DE ÁREA.

19. Certificar ante ALIANZA que:

a. El Presupuesto del Proyecto, tanto en cantidades como en precios unitarios es correcto.
b. El Flujo de Caja Proyectado es viable financieramente.
c. El Cronograma de Obra está acorde con el Presupuesto de Ingresos y Egresos.
d. Se alcanzaron las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA del proyecto.
e. El total de ingresos proyectados es suficiente para atender oportunamente los egresos proyectados.
f. El proyecto se desarrolla normalmente, tanto en el aspecto técnico, como comercial y financiero. Si no fuere así, deberá informar en este sentido a la Fiduciaria.
g. La racionalidad de los giros realizados con respecto al avance de la obra

20. Informar, en términos generales:

h. El resultado del seguimiento al Cronograma de la Obra, al Presupuesto de Ingresos y Egresos, y al cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas.
i. Cualquier evento observado, sea de carácter técnico, geológico, orden público, comercial, financiero o de cualquier otro tipo, que de acuerdo con su experiencia en la ejecución de este tipo de Proyectos y a su criterio pueda poner en riesgo el desarrollo del mismo.
j. Acreditar, en las oportunidades que así se requiera, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad social Integral, así como los propios del Servicio Nacional de Aprendizaje

– SENA -, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF – y las Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

PARÁGRAFO 1. OTROS ACTORES EN EL PROYECTO.

INTERVENTORIA: El PROYECTO tendrá una INTERVENTORÍA ADMINISTRATIVA realizada por la persona natural o jurídica que para tal efecto designe LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, y notificado a la FIDUCIARIA antes de cumplir las condiciones de giro para la etapa I del PROYECTO BOSQUE DEL RIO quien cumplirá con las condiciones establecidas en el Decreto 2090 de 1989 ; contratada para tal fin por la GERENCIA del PROYECTO dentro del marco legal citado en las DEFINICIONES, quien tendrá a su cargo, además de las contenidas en este contrato y la ley, las siguientes funciones:

1. Certificar ante ALIANZA que:

- El Presupuesto del PROYECTO, tanto en cantidades, como en precios unitarios es correcto.
- El Flujo de Caja Proyectado es viable financieramente.
- El Cronograma de Obra esté acorde con el Presupuesto de Ingresos y Egresos.
- Se alcanzaron las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO.
- El total de ingresos proyectados es suficiente para atender oportunamente los egresos proyectados.
- El PROYECTO cuenta con los permisos y licencias requeridos por las diferentes autoridades urbanísticas, ambientales, etc.
- El PROYECTO se desarrolla normalmente, tanto en el aspecto técnico, como comercial y financiero. Si no fuere así, deberá informar en este sentido a la FIDUCIARIA.
- La racionalidad de los giros realizados con respecto al avance de la obra.

2. Informar, en Términos Generales:

- El resultado del seguimiento al Cronograma de la Obra, al Presupuesto de Ingresos y Egresos, y al cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas.
- Cualquier evento observado, sea de carácter técnico, geológico, de orden público, comercial, financiero o de cualquier otro tipo, que pueda poner en riesgo el desarrollo del PROYECTO.
- Igualmente, cualquier sugerencia que pueda incidir favorablemente en cualquier sentido el desarrollo del PROYECTO, deberá ser transmitido a quien corresponda, sea la GERENCIA del PROYECTO o la FIDUCIARIA.
- En general, verificar el correcto desarrollo del PROYECTO en todo sentido: técnico, normativo, financiero, comercial, etc., e informar a ALIANZA cualquier hecho o circunstancia que afecte el mismo.
- Acreditar, en las oportunidades que así se requiera, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad social Integral, así como los propios del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar -ICBF- y las Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

3. Indemnizar y/o asumir todo daño que se cause a terceros, a bienes propios o de terceros, o al personal contratado para la ejecución de la INTERVENTORÍA, por causa o con ocasión del desarrollo de la misma.

4. Responder por el pago de los tributos del orden nacional, territorial y/o municipal que se causen o llegaren a causarse por las labores propias de INTERVENTORÍA.

5. Llevar el libro de obra o bitácora, donde se registrarán en forma oportuna todos los aspectos sobresalientes durante la construcción, tales como registro de órdenes, iniciación, terminación, suspensión o reinicio de actividades, modificaciones propuestas a los planos y diseños y sus eventuales autorizaciones, entrada y salida del equipo del CONSTRUCTOR, apertura de frentes de trabajo, suspensión de obras y sus causales, visitas de funcionarios o interesados especiales en el PROYECTO, entre otras.

6. Verificar y asegurar que el personal del CONSTRUCTOR y de INTERVENTORÍA, para su protección, mantenga durante el tiempo de trabajo una dotación adecuada a la labor desempeñada, así como los elementos de seguridad industrial necesarios para la ejecución de las actividades.

7. Asumir, por su cuenta y riesgo, el pago de los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y honorarios de todo el personal que ocupe en la ejecución la INTERVENTORÍA, quedando claro que no existe ningún tipo de vínculo laboral de tal personal con el contratante, ni responsabilidad en los riesgos que se deriven de esa contratación.

PARÁGRAFO 2. SUPERVISIÓN TÉCNICA: El PROYECTO tendrá una SUPERVISÓN TÉCNICA realizada por la persona natural o jurídica que para tal efecto designe LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, quien cumplirá con las condiciones establecidas en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016; contratada para tal fin por la GERENCIA del PROYECTO dentro del marco legal citado en las DEFINICIONES, quien tendrá a su cargo, además de las contenidas en este contrato y la ley, las siguientes funciones:

- Informar el seguimiento al cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas.
- Cualquier evento observado que a criterio del SUPERVISOR TÉCNICO pueda poner en riesgo el desarrollo del proyecto.
- A partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, entregar a la FIDUCIARIA, de manera bimensual., el Informe de Supervisión Técnica del PROYECTO.
- Al finalizar cada etapa del PROYECTO, entregar el Certificado Técnico de Ocupación de acuerdo a los parámetros exigidos por la Ley 1796 de 2016 y demás normas que la modifiquen o complementen.

PARÁGRAFO 3: LA CONSTRUCCIÓN del **PROYECTO** será adelantada por la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. quien dentro de sus obligaciones se encargará de asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.

DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Aparte de las establecidas en este contrato y en la Ley, ALIANZA en calidad de vocera del FIDEICOMISO tendrá las siguientes obligaciones.

1. **CONTABILIDAD:** Llevar la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular externa 100 de 1997, el Decreto 2649 de 1993 y demás normas que las modifiquen o complementen; registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los BIENES FIDEICOMITIDOS, las que le serán reportadas por escrito por la GERENCIA del PROYECTO con los soportes que se requieran, para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato y ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no le son entregados oportuna y completamente. Todos los movimientos contables serán registrados con el NIT del fideicomitente en cabeza de quién se reporte la mejora o el costo y/o del tercero al que corresponda si es del caso.

2. **DEFENSA:** Ejercer, en su calidad de propietario fiduciario, los derechos, las acciones y las defensas o excepciones derivadas de ese mismo derecho, respecto de los bienes del FIDEICOMISO y de las mejoras y anexidades que se le incorporen. Como el ejercicio de estos derechos, acciones, defensas y excepciones pueden tener origen en hechos que afecten la tenencia, uso, goce y posesión del inmueble, tal ejercicio en los mencionados eventos, estará supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le dé el CONSTRUCTOR, tenedor y guardián del (los) inmueble(s), quien por lo tanto es responsable de los perjuicios que se causen por su omisión del deber de informar. Queda exonerada ALIANZA del cumplimiento de esta obligación, si el FIDEICOMISO no cuenta con los recursos necesarios para atender la defensa o los mismos no son suministrados por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

3. **SEPARACIÓN PATRIMONIAL:** Mantener los bienes objeto de este FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Para este efecto, llevará separación contable en un todo, ajustada a las normas legales y a las instrucciones de los organismos oficiales que vigilen su operación, y advertirá a los terceros sobre la circunstancia de estar actuando como fiduciario respecto al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

4. **PROTECCIÓN PATRIMONIAL:** Con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, llevar la personería para la protección y defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS contra actos de terceros.

5. **INSTRUCCIONES:** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, si las circunstancias así lo exigen, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. Cuando ALIANZA 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 Superintendente Financiero, sin que pueda imputársele por ese hecho, responsabilidad alguna.

6. **RENDICIÓN DE CUENTAS:** Rendir cuentas del FIDEICOMISO por correo electrónico a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO al menos una vez cada seis (6) meses calendario y en todo caso, al finalizar la ejecución del presente contrato.

7. **INFORMES:** Presentar mensualmente por correo electrónico a EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, información sobre ingresos y egresos del FIDEICOMISO y un extracto si los recursos del FIDEICOMISO se encuentran invertidos en los Fondos de Inversión Colectivos administrados por la FIDUCIARIA. Al igual que el informe de recaudo de los beneficiarios de área.

8. **LIQUIDAR EL FIDEICOMISO:** Adelantar y llevar a su término la liquidación final del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.

9. **INFORMACIÓN:** Informar oportunamente a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO sobre las circunstancias que durante la ejecución de este contrato surjan y que de alguna manera puedan incidir desfavorablemente en el desarrollo del FIDEICOMISO y de su objeto, cuando lleguen a su conocimiento. Esta obligación de información no hace referencia al desarrollo del PROYECTO, en cuanto el mismo no es objeto del presente Contrato de Fiducia.

10. **GENÉRICAS:** Las demás consagradas en el presente contrato o en la Ley.

DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO: Según corresponda, además de las generales establecidas en otras Cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Pagar solidariamente e indivisiblemente, en caso de llegar a ser varios, la remuneración fiduciaria.
2. Firmar el Formato de Vinculación que utiliza la FIDUCIARIA con sus correspondientes anexos.
3. Suministrar a ALIANZA los recursos que le solicite para atender costos y gastos del FIDEICOMISO, del PROYECTO y el crédito de constructor. El no suministro oportuno del dinero liberará a ALIANZA de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón puedan causarse a EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO.
4. Responder por los perjuicios ocasionados por eventuales acciones que sus terceros acreedores pudieren ejercer sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, en los términos de los Artículos 1238 y 1240 Numeral 8° del Código de Comercio.
5. Tramitar los créditos a su cargo con destino al PROYECTO, si a ello hubiere lugar.
6. Construir por su cuenta y riesgo el PROYECTO y entregar a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA las Unidades respecto de las cuales se hayan vinculado.

7. Responder por el saneamiento por vicios redhibitorios respecto de las Unidades resultantes del PROYECTO, y así se hará constar en las escrituras de transferencia.
8. Gestionar que la construcción del PROYECTO esté amparada por las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, 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, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Dichas pólizas tendrán como beneficiario del amparo a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. tanto individualmente considerada, como vocera del presente Patrimonio Autónomo y/o la entidad bancaria que haya financiado la construcción del PROYECTO.
9. A través de la GERENCIA, tendrá la obligación de informar a ALIANZA las mejoras (construcciones) realizadas a los INMUEBLES, utilizando para ello un formato especial suministrado por ALIANZA para su identificación y registro contable dentro del FIDEICOMISO.
10. Elaborar y aprobar el Presupuesto inicial del PROYECTO y/o modificarlo, determinando el monto estimado de costos, gastos, flujos de caja y cronograma de aportes.
11. Entregar a ALIANZA estudio de títulos realizado por abogado titulado, sobre el(los) INMUEBLE(S) sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO con concepto favorable.
12. Pagar los costos y gastos que se originen con ocasión de la ejecución del presente contrato.
13. Instruir a la FIDUCIARIA sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en este contrato, previa la aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.
14. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los 3 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

reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de Noviembre 13 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, y todas aquellas que aclaren, modifiquen o adicionen dicha circular, 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 autenticada 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 3 días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

15. Otorgar a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor de este pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar a la FIDUCIARIA y/o al PATRIMONIO, en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato. Dicho pagaré podrá ser utilizado por la FIDUCIARIA para adelantar el cobro de las sumas adeudadas por la vía o vías que estime más adecuadas. Cuando haya pluralidad de BENEFICIARIOS, uno de ellos puede pagar por el resto y en razón de este pago puede optar para mayor participación en el FIDEICOMISO o para registrar un pasivo a su favor.

16. 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 y la construcción del PROYECTO.

17. Mantener indemne a ALIANZA por 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.

18. Sustituir a ALIANZA económica, material y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo y/o de

reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas o de cualquier índole por responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc.

19. Autorizar a la FIDUCIARIA directamente o a través de la GERENCIA, para constituir garantías reales sobre bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar.

20. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso 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 o en caso de que se defina que la contabilidad del negocios debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.

21. Autorizar a la FIDUCIARIA para constituir las servidumbres necesarias.

22. Crear los comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.

23. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generados con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún terminado el FIDEICOMISO.

24. Las demás establecidas en este contrato y aquéllas no asignadas al GERENTE del PROYECTO o a la FIDUCIARIA.

DECIMA OCTAVA. DERECHOS DE ALIANZA: ALIANZA se reserva los siguientes derechos:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los Recursos Fideicomitidos, la comisión, los costos, gastos y pagos relacionados con el objeto de este contrato y los necesarios para su constitución, ejecución, desarrollo, defensa, 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 directamente por parte de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de cesionario, beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad, sin necesidad de manifestar la motivación.
6. Verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.
7. Ante la negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas por parte de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, la FIDUCIARIA podrá hacer uso de los mecanismos procesales previstos en el Artículo 379 y 380 del Código General del Proceso -rendición de cuentas-. Sí la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de envío, ésta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.
8. EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obliga expresamente a permitir en sus puntos de comercialización, que ALIANZA instale una valla y que suministre comunicados o avisos en donde en forma clara y concisa explique la naturaleza del presente contrato, los riesgos y las obligaciones y derechos de cada parte y el alcance de las atribuciones de ALIANZA.

DECIMA NOVENA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO: Según corresponda, tiene entre otros, los siguientes derechos:

1. Pedir la remoción de la FIDUCIARIA, y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar, en los términos previstos en el Numeral 4 del Artículo 1235 del Código de Comercio.
2. Exigir y revisar las rendiciones de cuentas semestrales y finales.
3. Autorizar y aprobar la modificación y/o prórroga del presente contrato, previo acuerdo con la FIDUCIARIA, asumiendo respecto de los BENEFICIARIOS DE ÁREA cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación.

4. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los BIENES FIDEICOMITIDOS o por obligaciones que los afecten, si la FIDUCIARIA no lo hiciere.
5. Autorizar la cesión de derechos en el FIDEICOMISO y sus modalidades.
6. Designar y remover libremente al GERENTE, previa aceptación de la FIDUCIARIA.
7. Estudiar las cuentas finales que le presente la FIDUCIARIA a la terminación del contrato y decidir sobre ellas.
8. Ejercer la acción de responsabilidad frente a la FIDUCIARIA.
9. Impugnar los actos anulables realizados por la FIDUCIARIA, dentro de los 5 años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
10. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución del PROYECTO.
11. Recibir los ACTIVOS "excedentes" a la terminación del negocio fiduciario y después de pagados los pasivos y cumplidas las obligaciones del FIDEICOMISO.
12. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la Ley.

VIGÉSIMA - BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO el mismo FIDEICOMITENTE, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA. En el presente caso es 100% la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

VIGÉSIMA PRIMERA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL. Como lo autoriza la ley, y en los términos de aquélla y de este contrato, y de las modificaciones o reformas que a él se acuerden, tanto EL FIDEICOMITENTE como EL BENEFICIARIO, están facultados para ceder su posición contractual en EL FIDEICOMISO, mediante un CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL previa aceptación de LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO 1: ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación

de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá contener:

i. Determinación del porcentaje que se cede.
ii. La manifestación expresa del cesionario de que conoce y acepta el presente contrato de Fiducia Mercantil, al cual se vincula en desarrollo de dicho acuerdo de cesión, y de asumir la totalidad de obligaciones y derechos que se derivan de este.
iii. 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.
iv. Al contrato se anexará por lo menos: Formato de Vinculación firmado por el CESIONARIO, acompañado, en cuanto aplique, de certificado de existencia y representación legal, autorización de órgano competente o poderes, declaración de renta o certificado de ingresos, estados financieros, fotocopia de cédula con firma original y huella dactilar.
v. El contrato y sus anexos se radicarán en la Sección de Recepción de ALIANZA, acompañado del pago de la comisión que dicho acto genera y ALIANZA procederá a efectuar el registro correspondiente.

I. **Formalidades de la cesión.** Siempre que se hayan cumplido todos los requisitos establecidos, se otorgará el contrato de CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL o de VINCULACIÓN en tres (3) ejemplares que suscribirán las partes cedente y cesionario, y LA FIDUCIARIA, esta última como constancia de aceptación de la

cesión o de la vinculación. A cada una de las partes suscriptoras se le entregará uno de tales ejemplares. ALIANZA procederá inmediatamente con base en el contrato previamente aprobado por ella, a registrar la cesión y/o vinculación.

II. **Cesión por parte de Cesionarios.** El mismo trámite aquí previsto para las cesiones que hagan LOS FIDEICOMITENTES y/o LOS BENEFICIARIOS, se hará a las cesiones que los Cesionarios hagan de su POSICIÓN CONTRACTUAL O DE SUS BENEFICIOS.

VIGÉSIMA SEGUNDA. RENDIMIENTOS: Los excedentes y los rendimientos que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el ACTIVO del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL BENEFICIARIO, de acuerdo a lo establecido en el presente contrato, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

VIGÉSIMA TERCERA. Para la comercialización del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO gestionará, a través de la GERENCIA, la vinculación de terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, mediante la firma de un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, quienes quedarán vinculados al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que corresponda a EL BENEFICIARIO en una o varias determinadas Unidades Inmobiliarias del PROYECTO; de manera que lo que a este tipo de BENEFICIARIO DE ÁREA corresponda por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO, le será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esas determinadas Unidades Inmobiliarias.

ALIANZA sólo podrá registrar CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA cuando así se lo solicite EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y aquel sólo podrá ceder sus derechos en los mismos términos de transferencia acordados por ellos al adquirirlos, previo visto bueno y aceptación expresa y escrita de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO o de LA GERENCIA y de ALIANZA, y no participarán en los excedentes o perdidas que resulten al momento de liquidar el PATRIMONIO AUTÓNOMO, distintos de la Unidad o Unidades Inmobiliarias a las

que se concreta su vinculación y sin que adquieran por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIO con relación a los demás derechos propios de éste, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

23.1. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otros establecidos en el presente contrato, los BENEFICIARIOS DE ÁREA, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. 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.

2. A la transferencia del derecho de dominio de la UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO objeto del respectivo contrato de vinculación, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.

3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso, para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el BENEFICIARIO DE ÁREA (ENCARGANTE) en el Fondo Abierto Alianza, 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, tendrán derecho a ser registrados como ACREEDORES BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO en virtud de los recursos por ellos entregados.

5. En caso de existir alguna queja o reclamación el BENEFICIARIO DE ÁREA podrá

contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono:+57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web:www.ustarizabogados.com.

23.2. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los BENEFICIARIOS DE ÁREA:

1. Durante el PERIODO PREOPERATIVO, realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo la respectiva carta de instrucciones, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.

2. Durante el PERIODO OPERATIVO, realizar los pagos a los que se obliga bajo el respectivo contrato de vinculación únicamente a órdenes del FIDEICOMISO, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.

3. Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.

4. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE para la cesión de los derechos derivados del contrato de vinculación o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.

5. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario de la respectiva UNIDAD

INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo contrato de vinculación.

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

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

VIGÉSIMA CUARTA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE ÁREA: Se constituirá una asamblea de BENEFICIARIOS DE ÁREA (en adelante la ASAMBLEA), únicamente para efectos de ejecutar el PLAN DE CONTINGENCIA establecido a continuación. La ASAMBLEA será convocada por un porcentaje mayor al cincuenta por ciento (50%) de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de la respectiva ETAPA del PROYECTO. Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en éste capítulo. La ASAMBLEA funcionará de manera igual a la establecida para la Asamblea de Accionistas de la Sociedad Anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

VIGÉSIMA QUINTA. PLAN DE CONTINGENCIA: No obstante que EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO adelantará por su cuenta y riesgo un desarrollo inmobiliario, éste como un mecanismo de protección de los intereses de quienes han de participar como BENEFICIARIOS DE ÁREA y como señal de su buena fe, establecen en favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA el PLAN DE CONTINGENCIA a que se refiere la presente Cláusula.

a) PROCEDENCIA: El mencionado mecanismo operará única y exclusivamente cuando en la ejecución del presente contrato se presente uno o más de los siguientes eventos:

1. La notificación a la FIDUCIARIA por parte de la ASAMBLEA, en el sentido de informar a ALIANZA el incumplimiento injustificado de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en las especificaciones de la construcción de la respectiva ETAPA del PROYECTO, que consten en el anexo de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN firmados con los BENEFICIARIOS DE ÁREA, respecto de las unidades a las cuales se vincularon.
2. La suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a tres (3) meses.
3. El incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO en los giros a que se obliga en razón a los créditos obtenidos para el FIDEICOMISO y respaldados por éste, por más de ciento ochenta (180) días.
4. La mora sin justa causa en la entrega de un número igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) de los inmuebles de la respectiva ETAPA del PROYECTO, por parte de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, por más de 6 meses, contados a partir de la fecha establecida en los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN para dicha entrega.
5. La suspensión de la obra por parte de autoridad competente, por un periodo mayor a tres (3) meses, por culpa de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

b) AMIGABLE COMPONEDOR: Los anteriores incumplimientos los dictaminará un AMIGABLE COMPONEDOR designado por la Cámara de Comercio de Medellín, del que se hace referencia más adelante.

c) PROCEDIMIENTO: Presentado uno o más de los eventos indicados y activado por ende el PLAN DE CONTINGENCIA, ALIANZA procederá de la siguiente manera:

1. Cuando la ASAMBLEA informe por escrito a la FIDUCIARIA y sobre fundadas razones, que se les ha incumplido en razón de cualquiera de los eventos mencionados en el Numeral 1 del literal a) anterior, ALIANZA correrá traslado de la comunicación de incumplimiento a EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO,

quienes dentro de los 15 días hábiles siguientes comunicará por escrito a ALIANZA su conformidad o inconformidad con las razones de incumplimiento aducidas por la ASAMBLEA.

2. ALIANZA pedirá a la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, la designación de un AMIGABLE COMPONEDOR, quien a costa de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, o de la ASAMBLEA, según quien resulte vencido, emitirá concepto sobre si existió o no el incumplimiento, en un término no mayor de veinte (20) días comunes, los cuales se contarán desde el día en que se encuentren depositados en ALIANZA por parte de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y de la ASAMBLEA, los recursos necesarios para cancelar los honorarios del AMIGABLE COMPONEDOR, consignando en ALIANZA cada parte el 100% de los gastos de estos honorarios; sumas que se utilizarán en pagar los honorarios del AMIGABLE COMPONEDOR y en devolver el aporte a la parte que resulte vencedora. EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO por la firma de este contrato y los BENEFICIARIOS DE ÁREA por la suscripción del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, se comprometen a aceptar la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR y a reconocer el carácter definitivo de su decisión.

3. Proferida la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR en favor de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, la dirección y control del PROYECTO continuará bajo su responsabilidad.

4. Si la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR es en favor de la ASAMBLEA, pero en ella se toman correctivos que de aceptar y tomar EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO solucionarán el evento que produjo el diferendo, la dirección y control del PROYECTO continuará bajo su responsabilidad; caso en el cual, las costas de este proceso se pagarán por partes iguales entre EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y la ASAMBLEA.

5. Si la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR es en favor de la ASAMBLEA y es decisión de ésta cambiar la GERENCIA para poder tomar los correctivos que solucionan el evento que produjo el diferendo, se procederá de acuerdo al siguiente literal.

d) CAMBIO DE GERENCIA:

1. ALIANZA procederá a notificar a la GERENCIA la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR y del cambio de GERENCIA por decisión de la ASAMBLEA.

2. ALIANZA presentará a la ASAMBLEA en un término no mayor a diez (10) días hábiles, tres (3) opciones de posibles GERENTES del PROYECTO, a fin de que ésta designe la persona que habrá de continuar al frente de las obras, designación en la cual ALIANZA no asume responsabilidad alguna.

3. EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO deberá hacer entrega a ALIANZA o por intermedio suyo, al nuevo GERENTE, de todos y cada uno de los documentos que reposen en su poder relacionados con la GERENCIA del PROYECTO, a fin de continuar con la dirección del mismo, sin perjuicio de las acciones que le competan a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en contra de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, en virtud del incumplimiento.

4. El nuevo GERENTE asumirá las funciones de que trata este contrato y por ende le corresponde instruir a ALIANZA para ejecutar las medidas pertinentes o necesarias, y podrá:

A. Ordenar directamente los giros necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
B. Gravar los bienes del FIDEICOMISO para conseguir créditos para culminar el PROYECTO.
C. Enajenar ACTIVOS del presente FIDEICOMISO que fueron destinados para el desarrollo del PROYECTO, de aquellos que pertenezcan a EL

FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, para con el producto de la venta, acometer las obras que sean necesarias para subsanar el incumplimiento.

D. Liquidar si lo considera necesario, los contratos celebrados por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO con los subcontratistas encargados de desarrollar ciertas actividades de la obra, y proceder a la contratación con quienes han de sustituirlos, sin perjuicio de lo que ya se encuentre contratado.

E. En general, adelantar todas las actividades tendientes a la terminación de las obras.

e) SUSPENSIÓN DE OBRAS: En el evento que las obras sean suspendidas por autoridad competente o cuando las mismas no puedan ser culminadas, en ambos casos por culpa de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, culpa que dictaminará el AMIGABLE COMPONEDOR designado por la Cámara de Comercio de Medellín, ALIANZA podrá adelantar las gestiones tendientes a la venta parcial o total de los bienes del presente FIDEICOMISO que fueron destinados para el desarrollo del PROYECTO, con el fin de restituir los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

f) EFECTOS DE LA ACTIVACIÓN DEL PLAN DE CONTINGENCIA:

1. Ocurrida cualquiera de las causales contempladas para la activación del PLAN DE CONTINGENCIA de que trata la presente Cláusula, ALIANZA no podrá aceptar nuevos ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN, hasta tanto se haya normalizado la situación del FIDEICOMISO a su criterio.

2. ALIANZA no responde por el incumplimiento de las obligaciones que asume EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y solo destinarán recursos para la obra hasta concurrencia de los que tenga en su poder en virtud de este contrato. Si los dineros a disposición del FIDEICOMISO no fueren suficientes, ALIANZA

procederá a la venta de las unidades aún no comprometidas en cesión o vinculación para aplicar el producto de la venta a este mismo fin, una vez agotadas las posibilidades de créditos o indemnizaciones de seguros a que haya lugar.

3. En todos los eventos, la obligación de ALIANZA está limitada a los recursos disponibles en el FIDEICOMISO.

4. En todos los casos, cuando hayan desaparecido las causas que dieron lugar a la activación del PLAN DE CONTINGENCIA, a criterio de la ASAMBLEA, el manejo y control administrativo y financiero del PROYECTO retornará a EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO.

5. En el evento en que de acuerdo con lo previsto en este contrato, ALIANZA deba proceder a la enajenación de cualquiera de las unidades respecto de las cuales no se encuentren terceros vinculados a través de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN, y una vez se haya dictaminado el incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO por parte del AMIGABLE COMPONEDOR, el primero confiere mandato irrevocable a la FIDUCIARIA, en calidad de vocera y administradora del presente FIDEICOMISO, para que proceda a ceder en su nombre y representación, su posición contractual respecto de las mencionadas unidades, siguiendo las siguientes instrucciones:

6. El precio de la cesión será determinado por un perito afiliado a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, cuyos costos de avalúo serán a cargo de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

7. Si transcurridos dos (2) meses desde la primera oferta no se hubiere obtenido la venta de los derechos, la FIDUCIARIA queda autorizada para ofrecerlos a un precio menor del inicialmente fijado, precio que se reducirá sucesivamente en un diez por ciento (10%) por cada mes de oferta transcurrido, después del plazo

del segundo mes de que trata este literal, sin que en ningún momento la reducción pueda ser superior al cincuenta (50%) del avalúo; cuando se llegue a este límite, se procederá a hacer un nuevo avalúo, repitiéndose el trámite aquí previsto.

8. El precio obtenido por la venta de los derechos de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se aplicará al PROYECTO y/o a la cancelación de los pasivos del FIDEICOMISO, y si a la liquidación quedaren excedentes, los mismos se devolverán a EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, según corresponda.

9. Lo dispuesto en esta Cláusula no es óbice para que la FIDUCIARIA complete el pagaré de que trata este contrato y adelante su cobro.

VIGÉSIMA SEXTA. REMUNERACION DE ALIANZA: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO pagará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de forma solidaria e indivisible, en caso de llegar a ser varios, a título de remuneración, las siguientes sumas de dinero:

1. Durante la primera etapa de preventas y preoperativos, una comisión fiduciaria mensual equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1.0 smmlv). Las comisiones generadas durante esta etapa, hasta por un plazo máximo de 18 meses, serán descontadas de la comisión prevista durante la etapa de construcción del proyecto. A partir del mes 19, en caso de aplicar, las comisiones generadas no serán descontadas de las comisiones de la etapa de construcción.

2. En la etapa de construcción, una comisión equivalente al 0.18% de las ventas totales del proyecto, con una base de 648 millones de pesos, pagaderos en 48 meses dentro de los primeros 10 días hábiles de cada mes de la siguiente manera, $8.000.000 durante los primeros 12 meses, $9.000.000 del mes 13 al mes 24, $10.000.000 del mes 25 al mes 36 y el valor restante, descontando la comisión de preventas del mes 37 al mes 48.

3. En los meses 49 al 50 no se cobrará comisión fiduciaria. A partir del mes 51, se cobrará una comisión mensual equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1.0 smmlv) hasta la liquidación del contrato.

4. En caso que surjan en desarrollo del contrato, asistencia a reuniones, actuaciones no contempladas en el mismo o actuaciones judiciales que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza Fiduciaria S.A., se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente manera: Presidente un (1) salario mínimo legal vigente, Vicepresidente cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente, Gerente o Director cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente.

5. Por cada documento de modificación, aclaración, incremento, cesión u Otrosí que se realice al contrato fiduciario un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV).

6. Por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, ésta tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho Fondo, el cual los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS declaran conocer y aceptar, y que se encuentra publicada en la página web www.alianza.com.co.

7. Tres Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (3 SMMLV) por registro de pignoración de DERECHOS FIDUCIARIOS de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, pagadero por quien pignore su participación.

8. El contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN establece una comisión a favor de la FIDUCIARIA que se cobrará a los BENEFICARIOS DE ÁREA, si cumplidas las condiciones para la escrituración este se negare:

a. A firmar la escritura de transferencia dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que le se requiera para el efecto.

b. A solicitar ante la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada.

El incumplimiento de cualquiera o de ambas obligaciones permitirá a la parte cumplida o que se halla allanado a cumplir, exigir su cumplimiento por la vía ejecutiva, sin perjuicio del derecho de ALIANZA para cobrar una sanción equivalente a Tres Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (3 SMMLV) por cada mes de retraso en el cumplimiento de las mismas; suma que podrá ser cobrada por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual los BENEFICIARIOS DE ÁREA autorizarán en el respectivo contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN y aceptarán que la certificación que en tal sentido expida el contador de ALIANZA sea plena prueba del monto de la obligación.

PARÁGRAFO 1. DISPOSICIONES COMUNES DE LA REMUNERACIÓN: Serán disposiciones comunes aplicables a la remuneración de ALIANZA las siguientes:

1. Las comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo de los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS.
2. Las comisiones se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, mediante la generación de las cuentas de cobro respectivas y el envió digital al correo fray.urango@constructoracapital.com
3. El retardo en el pago de las comisiones dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
4. Todos los gastos del FIDEICOMISO, incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser éstos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

5. LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS suscribirán un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO, como garantía del pago de las comisiones y de los gastos del FIDEICOMISO.
6. Los giros destinados al PROYECTO deberán realizarse mediante transferencias electrónicas vía ACH, o a través de traslados a Fondos previamente constituidos en un Fondo de Inversión Colectiva Abierto – Alianza.
7. 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 2. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si al momento de su solicitud o ejecución se estuviere en mora o retraso en la cancelación de 2 comisiones fiduciarias que se establecen a su favor, y también en el evento en que las Licencias salgan a nombre de ALIANZA o de los FIDECOMISOS que hacen parte del presente esquema múltiple.

PARÁGRAFO 3. EL FIDEICOMITENTE 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 fray.urango@constructoracapital.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.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO de forma solidaria e indivisible, en caso de llegar a ser varios, pagará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. la totalidad de costos y gastos del FIDEICOMISO. Se considerarán como costos y gastos del FIDEICOMISO pero sin limitarse a éstos, los siguientes:

1. La Comisión Fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo).
4. El pago de honorarios, costas procesales, agencias en derecho y demás gastos que se causen en los procesos judiciales, administrativos, arbitrales, conciliaciones y demás trámites legales en que deba incurrir ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la celebración, prorroga, ejecución, defensa, terminación y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil. Estas sumas serán susceptibles de ser cobradas por ALIANZA a la hora de hacer efectivo el pagaré suscrito por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.
5. El pago de las multas o sanciones que llegaren a causarse, derivadas del desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil.
6. 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.
7. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO, por solicitud de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y la FIDUCIARIA, con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.
11. Los gastos que se llegaren a causar por el otorgamiento de este contrato o sus incrementos, impuestos o comisiones que se causen en desarrollo de este contrato o que se generen en la disolución y liquidación, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, quien se obliga a cancelarlos dentro de los plazos exigidos por

ALIANZA, mediante la presentación de la cuenta de cobro respectiva, para lo cual la nota de cobro de la FIDUCIARIA junto con el documento que le sirva de soporte, prestarán mérito ejecutivo.

PARÁGRAFO 1. DISPOSICIONES COMUNES DE COSTOS Y GASTOS. Serán disposiciones comunes aplicables a los costos y gastos las siguientes:

1. El valor de la totalidad de los costos y gastos en que incurra ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la celebración, prorroga(s), ejecución, terminación, defensa y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil, podrán ser automáticamente descontados de los recursos administrados por el FIDEICOMISO, y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, mediante la generación de las cuentas de cobro respectivas.
2. El retardo en el pago del valor de los costos y gastos dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
3. ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil, si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación del valor de los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 2. MÉRITO EJECUTIVO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA o por su Revisor Fiscal o su Contador, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

VIGÉSIMA OCTAVA. DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será el necesario para el cumplimiento de su objeto, sin que pueda ser superior a diez (10) años, contados a partir de la firma del presente contrato.

VIGÉSIMA NOVENA. TERMINACIÓN: Sin perjuicio de lo previsto en éste contrato, éste se terminará por cualquiera de las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
3. Por acuerdo entre las Partes.
4. Por aparecer reportado EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO 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.
5. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el(los) inmueble(s) en el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollarlo.
6. 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 2 meses.
7. Por las demás causales previstas en la Ley.

TRIGÉSIMA. LIQUIDACIÓN: Terminado el presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, la cual tendrá la duración necesaria para el cabal cumplimiento de esa finalidad. Para ese efecto, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. La FIDUCIARIA requerirá por escrito a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO para que dentro del mes siguiente, le entreguen la totalidad de la información necesaria para efectuar la liquidación.
2. Transferirá a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, las unidades correspondientes, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el respectivo ENCARGO DE VINCULACIÓN.
3. EL BENEFICIARIO procederá al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de erogaciones hechas por ella con sus recursos, para el desarrollo de este FIDEICOMISO, y de sus remuneraciones no pagadas.
4. EL BENEFICIARIO procederá al pago de los pasivos del FIDEICOMISO y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes que entonces estén en cabeza de él. Para tal efecto, se cobrará a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO las

sumas a cargo de éstos y se procederá a hacerles los reembolsos a los que tuvieren derecho; si el FIDEICOMISO no tuviere liquidez suficiente para atender el pago de los pasivos a su cargo, la FIDUCIARIA podrá proceder a vender los bienes en cabeza del FIDEICOMISO que no hubieren sido objeto de cesión de beneficio, necesarios para la cancelación de esas obligaciones.

5. Transferirá o restituirá al BENEFICIARIO los excedentes en cabeza del FIDEICOMISO, luego de pagadas todas las obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el presente contrato. Si hubiere acuerdo entre ellos sobre el valor de las distintas especies integrantes de esos excedentes, se tendrá ese valor como base para las restituciones, de lo contrario, se acudirá al avalúo de un experto designado por ALIANZA y EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, de los inscritos en la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín.
6. Presentará a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO las cuentas de su gestión; si dentro de los 10 días hábiles siguientes a esa presentación no se formulan observaciones, o si dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA haya dado la última de las explicaciones pedidas, no se mantienen esas observaciones por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, se entiende terminada satisfactoriamente la liquidación y, en consecuencia, extinguido el vínculo contractual aquí originado, sin otros requisitos o formalidades.
7. Durante el período de liquidación, sólo corresponderán a la FIDUCIARIA las gestiones relacionadas con tal fin, sin perjuicio de las obligaciones que le conciernen compatibles con la situación de liquidación, y se continuará causando la comisión fiduciaria, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

PARÁGRAFO 1. Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO 2. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de EL

FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éste se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO 3. La liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada únicamente cuando se hayan pagado todos los costos y gasto del FIDEICOMISO, y la titularidad jurídica de todos los BIENES FIDEICOMITIDOS haya sido transferida por el FIDEICOMISO conforme se indica en el presente contrato.

TRIGÉSIMA PRIMERA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las Partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se le reintegrarán 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.
Así mismo, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, de ser procedentes, los gastos, costos, multas y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. IRREVOCABILIDAD: El presente contrato es IRREVOCABLE en favor de EL BENEFICIARIO y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA registrados en ALIANZA. En consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones, sin ser previamente consultado y autorizado por la FIDUCIARIA, en protección a los derechos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de la FIDUCIARIA, de terceros y del BENEFICIARIO.

TRIGÉSIMA TERCERA. LUGAR DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: Las Partes fijan como

lugar para el cumplimiento de las obligaciones la ciudad de Medellín.

TRIGÉSIMA CUARTA. NOTIFICACIONES: Se tendrán como direcciones de las Partes para surtir la totalidad de las notificaciones a que haya lugar, sin perjuicio que se le informe oportunamente a la FIDUCIARIA y por el procedimiento establecido en el presente contrato otras diferentes.

- **LA FIDUCIARIA:**
  Dirección: Carrera 43 A #14 – 57. Edificio San Francisco Piso 7, de Medellín
  Teléfono 540 20 00

- **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO:**

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.
Dirección: Calle 19 Nro. 43G – 169. Oficina 601 Medellín
Teléfono: 4487440 Ext.114
CorreoElectrónico:fray.urango@constructoracapital.com,
camilom@constructoracapital.com
Contacto: CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL, FRAY DAVID URANGO

TRIGÉSIMA QUINTA. PREVISIÓN EN CASO DE NO LOCALIZACIÓN: En el evento que no sea posible la localización de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, e igualmente en el evento en que ALIANZA opte por proceder a terminar unilateralmente el contrato de comodato precario se procederá de la siguiente forma: Para el caso de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no localizable, luego del envío de 2 comunicaciones escritas con intervalos de 10 días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones

tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO, de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los ACTIVOS del FIDEICOMISO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará a los demás FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, si lo hubiere, y si éstos tampoco aportan los recursos, la FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato y procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el Numeral Segundo siguiente.

2. Agotado el objeto del contrato, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la siguiente manera:

2.1. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, se procederá así: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO identificado al inicio del presente contrato, desde ya con la firma del presente contrato, otorga poder especial, amplio, suficiente y de carácter irrevocable a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para que en su condición de apoderada y por ende en su nombre y representación, constituya con dichos recursos un Encargo Fiduciario en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectivos que ésta administre, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO y se hubiera cancelado la remuneración de ALIANZA.

2.2. Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, se procederá en la siguiente forma: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO identificado al inicio del presente contrato, desde ya con la firma del presente contrato, otorga poder especial, amplio, suficiente y de carácter irrevocable a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, para que en su condición de

apoderada y por ende en su nombre y representación, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, quedando facultada para realizar declaraciones sobre el estado civil y del sometimiento o no a la afectación de vivienda familiar, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual les sean transferidos los bienes de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

TRIGÉSIMA SEXTA. CENTRALES DE RIESGO: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO autoriza a ALIANZA o a quién represente sus derechos y ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la sociedad TRANSUNION S.A. que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TRANSUNION S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TRANSUNION S.A. y demás entidades que manejan este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

TRIGÉSIMA OCTAVA. ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO: 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 FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, así como

los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación.

ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes. ALIANZA aplicará durante toda la vigencia del presente contrato y/o sus prorrogas, a EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en 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 NOVENA. NULIDAD PARCIAL: Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las Leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, 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.

CUADRAGÉSIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las Cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA. La falta o demora de cualquiera de las Partes en ejercer cualquiera de las facultades o derechos consagrados en este Contrato, o a exigir su cumplimiento, no se interpretará como una renuncia a dichos derechos o facultades ni afectará la validez, total o parcial, del contrato ni el derecho de la respectiva parte de ejercer posteriormente tales facultades o derechos, salvo disposición legal en contrario.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La gestión de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta la culpa leve en el desarrollo de su gestión. ALIANZA no asume con ocasión de este contrato ninguna obligación tendiente a financiar con recursos propios a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, sus CESIONARIOS o terceros, ni a facilitar con base en tales recursos la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO.
La FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

PARÁGRAFO 1. La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO 2. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de EL FIDEICOMITENTE Y

BENEFICIARIO que sean manifiestamente ilegales, contrarias a los fines del presente contrato.

PARÁGRAFO 3. 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 y/o BENEFICIARIO o sus asesores, tomen con respecto a dichos aspectos.

PARÁGRAFO 4. 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 en las inversiones de recursos que realicen en sus Fondos de Inversión Colectivos.

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

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RÍO

CUADRAGÉSIMA CUARTA. 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 una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, CONDICIONES DE GIRO, derechos de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, la descripción del PROYECTO o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA

SEGUNDA PARTE
TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUES DEL RIO

En virtud de esta segunda parte, y conforme a las antecedentes previstos en este documento, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S., en su condición de partes dentro del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO deciden la terminación y liquidación del citado patrimonio autónomo, y para tales efectos, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como su vocera y administradora procede a transferir, en esta misma fecha, todos derechos, obligaciones, y pasivos que forman parte del mismo, al FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO.

Dado que después de la mencionada transferencia no quedan activos ni pasivos en el FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUES DEL RIO, las partes dentro de dicho patrimonio autónomo proceden a dar por terminado y liquidado el mismo.

PARAGRAFO: Como resultado de la segunda parte del presente contrato de modificación integral al contrato de fiducia mercantil de administración fideicomiso BOSQUES DEL RIO y terminación y liquidación del fideicomiso PROYECTO BOSQUE DEL RIO, los encargos de vinculación al fideicomiso antes mencionado celebrados conjuntamente entre el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, y/o la GERENCIA, y los CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE AREA y la FIDUCIARIA, generando compromiso entre la FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO, y/o la GERENCIA notificar dicha modificación a los CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE AREAS vinculados al fideicomiso PROYECTO BOSQUE DEL RIO.

Alianza
Fiduciaria

t: (574) 540 2000
Carrera 43a # 14 - 57 Edificio San
Francisco Medellín, Colombia

MODIFICACION INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO Y TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RÍO

El FIDEICOMITENTE manifiesta que en esta misma fecha ha recibido la rendición final de cuentas del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO, y se encuentra conforme con las mismas.

EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO PROYECTO BOSQUE DEL RIO declara a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a paz y salvo por todas las gestiones realizadas en virtud del mismo.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día 10 de Junio de 2019

EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
C.C. 3.391.742
Representante Legal
CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
NIT. 811.032.292-3

LA FIDUCIARIA

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

D

CERTIFICA QUE:

SCOTIABANK COLPATRIA S.A., en calidad de acreedor hipotecario del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001-1422197 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, de acuerdo con la escritura pública 16660 del 01 de diciembre de 2022 de la Notaria Quince de Medellín, efectuará la cancelación del gravamen hipotecario mediante el sistema de subrogación para las etapas objeto de crédito constructor respecto de las cuales se obliga a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada unidad.

Actualmente, SCOTIABANK COLPATRIA S.A., es el banco financiador de la Torre 3 del proyecto Bosque del Rio y se está estudiando la Torre 4 para otorgar el Crédito Constructor a favor del Fideicomiso Bosque Del Rio.

Se expide la presente certificación al día siete (7) del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2.023)

Lina M. Gómez Cadavid

Digitally signed by Lina M. Gómez Cadavid
Date: 2023.12.07 10:22:12 -05'00'

Lina Maria Gomez Cadavid
Gerente de Cuenta Constructor
SCOTIABANK COLPATRIA

Alianza
Fiduciaria

Medellín, 1 de noviembre de 2023

Señores
SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
MUNICIPIO DE MEDELLIN
Ciudad

Referencia: Coadyuvancia tramite Permiso de Enajenación de Inmuebles.
FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO.

CATALINA POSADA MEJIA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Medellín., identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 de Envigado, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10a del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO, por instrucción de la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S, identificada con NIT 811.032.292-3, en su calidad de FIDEICOMITENTE manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos y los demás trámites necesarios con el fin de solicitar y obtener el permiso de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda para el proyecto BOSQUE DEL RÍO ETAPA 4 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1422197 que es de propiedad de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO.

Atentamente,

Heiver Stiven Marroquín Sanabria

CATALINA POSADA MEJIA
43.733.043 de Envigado
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO BOSQUES DEL RÍO
Nit: 830.053.812-2

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 17/10/2023 - 11:12:04 AM

Recibo No.: 0025631842 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jaifKhhzkaXnbapZ

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

Sigla: No reportó

Nit: 811032292-3

Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-294618-12
Fecha de matrícula: 26 de Febrero de 2002
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 30 de Marzo de 2023
Grupo NIIF: GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 19 43 G 169 OF 601
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: camilom@constructoracapital.com
carolinaf@constructoracapital.com
Teléfono comercial 1: 4487440
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 19 43 G 169 OF 601
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: camilom@constructoracapital.com
carolinaf@constructoracapital.com
Teléfono para notificación 1: 4487440
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico,

---

---

de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por escritura pública No.1122, otorgada en la Notaría 15a. de Medellín, del 18 de febrero de 2002, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de febrero de 2002, en el libro 9o., folio 246, bajo el No.1720, se constituyó una sociedad comercial Anónima denominada:

CONSTRUVIS S.A.

REFORMAS ESPECIALES

Escritura No.11.070 del 20 de septiembre de 2006, de la Notaría 15a. de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de septiembre de 2006, con el No. No.9869 del Libro IX, mediante la cual se aprobó la reforma del nombre de la sociedad, el cual en adelante quedará así:

CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.

Acta No.39 del 25 de mayo de 2011, de la Asamblea de Accionistas, registrada en esta Cámara de Comercio el 31 de mayo de 2011, con el No.9842 del Libro IX, mediante la cual la sociedad se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad Por Acciones Simplificada, bajo la denominación de:

CONSTRUCTORA CAPITAL SAS

Extracto de Acta No.51, del 27 de diciembre de 2012, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, isncrita en esta Cámara de Comercio el 07 de febrero de 2013, con el No.1938 del Libro IX, mediante el cual, entre otras reformas, la sociedad cambió su razón social por la de:

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad podrá realizar cualquier actividad económica lícita tanto en Colombia como en el exterior. Sin perjuicio de lo anterior, la sociedad tendrá como objeto social especial el desarrollo de las diferentes manifestaciones de lo construcción: actividad inmobiliaria en todos sus manifestaciones: estructuración, promoción, desarrollo, administración, gerencia, y comercialización de todo tipo de proyectos inmobiliarios:
Actividades propios de las profesiones de arquitectura e ingeniería: Planeación de obras o proyectos de adecuación de tierras, fraccionamiento de bienes inmuebles: administración y explotación de bienes inmuebles: avalúos de bienes inmuebles: Prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica e interventoría; Comercialización, intermediación en la comercialización de equipos y materiales para la construcción, agenciamiento o representación de proveedores de equipos, maquinarias y materiales para la construcción, incluyendo lo importación y exportación; celebrar contratos de mutuo por activa o pasiva.
La sociedad podrá en razón de sus operaciones comerciales, colocar en prendo como avales y/o garantía sus activos u otorgar respaldos comerciales.
Lo sociedad no podrá garantizar obligaciones de terceros a menos que lo autorice la Asamblea General de Accionistas.

CAPITAL

		CAPITAL AUTORIZADO
Valor	:	$50.000.000.000,00
No. de acciones	:	50.000.000.000,00
Valor Nominal	:	$1,00

		CAPITAL SUSCRITO
Valor	:	$31.536.245.776,00
No. de acciones	:	31.536.245.776,00
Valor Nominal	:	$1,00

		CAPITAL PAGADO
Valor	:	$31.536.245.776,00
No. de acciones	:	31.536.245.776,00
Valor Nominal	:	$1,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

GERENTE GENERAL: El Gerente General es el representante legal de la sociedad, quien será elegido y removido libremente por la Junta Directiva en acuerdo con la Presidencia colectiva. El Gerente general podrá tener uno o más suplentes quienes tendrán sus mismas funciones en caso de falta temporal. En caso de falta absoluta la Asamblea procederá inmediatamente a nombrar un nuevo gerente general.

No podrá ser Gerente General ningún cónyuge o compañero permanente de los accionistas o de los beneficiarios finales de las sociedades accionistas, o de sus descendientes, ni parientes hasta el tercer grado de afinidad de los accionistas o de los beneficiarios finales de las sociedades accionistas.

PARÁGRAFO 1o: El Gerente General deberá reunir los requisitos y el perfil del cargo que establezca la Junta Directiva y la Presidencia Colectiva.

PARÁGRAFO 2°. El Generen General deberá actuar dentro del marco del Plan Estratégico y los presupuestos que aprueba la Presidencia Colectiva y/o Junta Directiva, y tendrá las siguientes funciones: Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad; Planear, organizar, dirigir y controlar las operaciones comerciales y administrativas de la sociedad en coordinación con la Presidencia Colectiva; Establecer y administrar las relaciones de la sociedad con el entorno económico, social y político con base en el Plan Estratégico y el presupuesto; Convocar a la Asamblea General de Accionistas de la compañía a sesiones ordinarias y a las extraordinarias cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite el/los titular/es de por lo menos el veinte por ciento (20%) de las acciones suscritas; Ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que demande el ejercicio del objeto social de la sociedad; Presentar a Junta Directiva y la Asamblea General de Accionistas los estados financieros de cada año fiscal con el informe de su gestión; Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva; Otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la sociedad con o sin las facultades para desistir, recibir, sustituir, delegar, revocar, reasumir, transigir y limitar los poderes que puedan ser otorgados; Asistir cuando sea invitado a la Junta Directiva para tratar todas aquellos aspectos concernientes con la administración de la sociedad; Reportar en forma ordinaria y/o extraordinaria los resultados de su gestión a la Asamblea de Accionistas, a la Junta Directiva y a la

Presidencia Colectiva y presentarle a esta última anualmente, los presupuestos de inversiones y funcionamiento para su estudio y aprobación; Realizar a nombre de la sociedad inversiones teniendo en cuenta el presupuesto anual de inversiones y funcionamiento; Administrar las relaciones con bancos e instituciones financieras y con los proveedores y clientes claves de la sociedad; Seleccionar y nombrar a directivos de la sociedad a su cargo con el visto bueno de la Presidencia Colectiva; Las demás funciones que le asigne la Junta Directiva y/o la Presidencia Colectiva.

REQUERIMIENTO DE AUTORIZACIÓN: El Gerente General requerirá autorización de la Asamblea General de Accionistas para celebrar los siguientes actos:

i) Constituir garantías de la sociedad por obligaciones de sus accionistas o de terceros, caucionar con los bienes sociales, obligaciones distintas de las de la sociedad, dar los bienes de la sociedad en hipoteca o prenda para respaldarlas, A MENOS que la persona cuyas obligaciones se garantizan sea una sociedad de la cual la sodiedad sea socia o accionista. Podrá, además, por excepción, AVALAR los créditos de los SUBROGATORIOS de los proyectos que ella construya sin autorización de la junta directiva.

ii) Suscribir títulos-valores de contenido crediticio en nombre de la compañía cuando falte la correspondiente contraprestación cambiaría a favor de ella y a condición de que la compañía derive provecho de la operación.

iii) Celebrar, actos jurídicos por más de dos mil (2.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del acto jurídico, so pena, de ser inoponibles estos actos jurídicos a la sociedad. De esta manera todo acto jurídico inferior a los dos mil (2.000) salarios mínimos legales mensuales, podrá ser celebrado libremente, y sin ninguna autorización de la Junta Directiva.

iv) Para colocar en prenda, hipoteca, o en general como aval y/o garantizar activos de la sociedad.

MIEMBROS DE LA PRESIDENCIA COLECTIVA: Cualquiera de los miembros de la presidencia colectiva separadamente, podrá representar a la compañía sin limitación alguna para cualquier acto en el que lo considere necesario o conveniente por cualquier motivo sin necesidad de autorización o de que

falte el Gerente General.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FACULTADES DEL GERENTE: Cada Gerente deberá actuar dentro del marco del Plan Estratégico y los presupuestos que le apruebe la Junta Directiva Central y tendrá las siguientes funciones: Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad; Planear, organizar, dirigir y controlar las operaciones comerciales y administrativas de la sociedad en coordinación con la Presidencia Colectiva; Establecer y administrar las relaciones de la sociedad con el entorno económico, social y político con base en el Plan Estratégico y el presupuesto; Convocar a la Asamblea General de Accionistas de la compañía a sesiones ordinarias y a las extraordinarias cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite el/los titular/es de por lo menos el veinte por ciento (20%) de las acciones suscritas; Ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que demande el ejercicio del objeto social de la sociedad; Presentar a Junta Directiva y la Asamblea General de Accionistas los estados financieros de cada año fiscal con el informe de su gestión; Cumplir y hacer cumplir las decisiones de Ja Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva; Otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la sociedad con o sin las facultades para desistir, recibir, sustituir, delegar, revocar, reasumir, transigir y limitar los poderes que puedan ser otorgados; Asistir cuando sea invitado a la Junta Directiva para tratar todas aquellos aspectos concernientes con la administración de la sociedad; Reportar en forma ordinaria y/o extraordinaria los resultados de su gestión a la Asamblea de Accionistas, a la Junta Directiva Central y a la Presidencia Colectiva y presentarle a esta última anualmente, los presupuestos de inversiones y funcionamiento para su estudio y aprobación; Realizar a nombre de la sociedad inversiones teniendo en cuenta el presupuesto anual de inversiones y funcionamiento; Administrar las relaciones con bancos e instituciones financieras y con los proveedores y clientes claves de la sociedad; Seleccionar y nombrar a directivos de la sociedad a su cargo, con el visto bueno de la Presidencia Colectiva y de su Junta directiva Central quien determinará sus remuneraciones; Las demás funciones que le asigne la Junta Directiva Central y/o la Presidencia Colectiva.

REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL: La sociedad podrá tener unos o más representantes legales especiales que estarán bajo las órdenes del Gerente General.

Tendrán funciones de representación legal de la sociedad para los siguientes actos:

Representar a la sociedad para gestionar todo tipo de solicitudes, iniciar y atender actuaciones, y en general para actuar ante todas las autoridades de la administración Pública y quienes cumplen funciones públicas incluyendo los entes territoriales (Distritos, Municipios, Departamentos, áreas metropolitanas) secretarias o entes adscritos o vinculados de los anteriores, Departamentos de Planeación, curadurías, la DIAN, Ministerio de la Protección Social, etc; Actuar en representación de la sociedad ante las propiedades horizontales o copropiedades donde se tenga una posición, interés u obligación; Para representar a la sociedad en actos judiciales o prejudiciales, contestar interrogatorios; para conciliar o transigir hasta una cuantía de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 S.M.L.M.V.).

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL	CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL DESIGNACION	3.391.742
SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL	FELIPE ECHEVERRI JARAMILLO DESIGNACION	98.541.531
SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL	ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO DESIGNACION	98.545.946
PRESIDENCIA COLECTIVA	FELIPE ECHEVERRI JARAMILLO DESIGNACION	98.541.531
PRESIDENCIA COLECTIVA	ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO	98.545.946

DESIGNACION

PRESIDENCIA COLECTIVA PABLO ECHEVERRI JARAMILLO 71.375.076
DESIGNACION

Por Acta número 73 del 27 de abril de 2016, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 16 de mayo de 2016, en el libro 9, bajo el número 11894

REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL 3.391.742
DESIGNACION

Por Ectracto de Acta número 51 del 27 de diciembre de 2012, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 7 de febrero de 2013, en el libro 9, bajo el número 1939.

REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL CAROLINA FLOREZ JARAMILLO 43.614.460
REVOCACION

Por Ectracto de Acta número 51 del 27 de diciembre de 2012, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 7 de febrero de 2013, en el libro 9, bajo el número 1939.

Por Acta Nro. 66 del 25 de septiembre de 2014, de la Asamblea General de Accionistas, registrada en esta Entidad el 25 de septiembre de 2014, en el libro 9o., bajo el No.18307. Mediante la cual revocan del cargo de Representante Legal Especial a la señora CAROLINA FLOREZ JARAMILLO.

JUNTA DIRECTIVA

NOMBRE	IDENTIFICACION
JAVIER GENARO GUTIERREZ PEMBERTHY	C.C. 19.168.740
JUAN LUIS FRANCO ARROYABE	C.C. 71.699.228
SANDRA PATRICIA QUINTERO ABELLO	C.C. 32.797.194
ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO	C.C. 98.545.946
PABLO ECHEVERRI JARAMILLO	C.C. 71.375.076
FELIPE ECHEVERRI JARAMILLO	C.C. 98.541.531

Por Acta No.74 del 3 de mayo de 2016, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de agosto de 2016, con el No.18214 del libro IX, se designó a:

NOMBRE	IDENTIFICACION
JUAN LUIS FRANCO ARROYABE	C.C. 71.699.228
ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO	C.C. 98.545.946
PABLO ECHEVERRI JARAMILLO	C.C. 71.375.076
FELIPE ECHEVERRI JARAMILLO	C.C. 98.541.531

Por Acta No. 99 del 27 de octubre de 2020, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 9 de diciembre de 2020, con el No. 28370 del Libro IX, se designó a:

NOMBRE	IDENTIFICACION
JAVIER GENARO GUTIERREZ PEMBERTHY	C.C. 19.168.740

Por Acta No. 107 del 19 de abril de 2022, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de mayo de 2022, con el No. 19101 del Libro IX, se designó a:

NOMBRE	IDENTIFICACION
SANDRA PATRICIA QUINTERO ABELLO	C.C. 32.797.194

REVISORES FISCALES

Por Acta No.97 del 31 de marzo de 2020, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de mayo de 2020, con el No.9442 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
FIRMA REVISORA FISCAL	DELOITTE & TOUCHE S.A.S.	Nit. 860.005.813-4

Por Comunicación del 17 de agosto de 2022, de la Firma Revisora, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de agosto de 2022, con el No.29241 del Libro IX, se designó a:

REVISOR FISCAL PRINCIPAL	KEVIN MATHEO GUZMÁN SAAVEDRA	C.C. 1.018.484.149 T.P. 259967-T

Por Comunicación del 1 de julio de 2021, de la Firma Revisora Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de julio de 2021, con el No.21451 del Libro IX, se designó a:

REVISOR FISCAL SUPLENTE	MARIA JOSE GONZALEZ JARAMILLO	C.C. 1.221.971.565 T.P. 280889-T

PODERES

Acto: PODER_OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PUBLICA
Nro.: 10961 Fecha: 2011/09/27
Procedencia: NOTARÍA No.15 DE MEDELLIN
Nombre Apoderado: RAUL EDUARDO URIBE ARCILA
Identificación: 71660497
Clase de Poder: GENERAL

Inscripción: 2011/10/06 Libro: 5 Nro.: 323

Facultades del Apoderado:

Para que en nombre y representación de la sociedad ejecute los siguientes actos:

a) Presentarse a los despachos judiciales y recibir las respectivas notificaciones en todos los procesos donde CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S. sea parte (demandante o demandado), litisconsorte o interesado. Especialmente de notificación de demandas o querellas.

b) Representar a la sociedad en las audiencias judiciales o extrajudiciales de conciliación. Para acudir a las audiencias de conciliación establecidas en el artículo 101 del código de procedimiento civil. Igualmente para representar a la sociedad en audiencias de conciliación en acciones de grupo. En estas audiencias queda facultado para conciliar si lo considera conveniente.

c) Para absolver y/o responder los interrogatorios de parte y cuestionarios dentro de los procesos laborales, civiles o administrativos en que la sociedad sea parte, bien como demandante o como demandada.

d) Para representar a la sociedad en las audiencias de Pacto de Cumplimiento de Acciones populares en que sea parte la sociedad. En estas audiencias queda facultado para conciliar o suscribir el pacto de cumplimiento si lo considera pertinente.

Acto: PODER OTORGAMIENTO

Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 16761 Fecha: 2014/12/11
Procedencia: NOTARIA 15a., DE MEDELLIN
Nombre Apoderado: CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Identificación: 3391742
Estado Nombramiento: SIN ACEPTACION
Clase de Poder: GENERAL
Inscripción: 2015/01/08 Libro: 5 Nro.: 10

Facultades del Apoderado:

Para que en nombre y representación de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. realice los siguientes actos:

a)Suscriba las escrituras públicas de transferencia de dominio a título de venta o cualquier título traslativo de dominio, los bienes inmuebles de propiedad de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., así mismo las escrituras públicas que ratifiquen, aclaren o modifiquen las mismas y todos los documentos que sean necesarios para perfeccionarlo.

b)Suscriba los documentos de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles de propiedad de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

c)Suscriba los documentos de cesión de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles de propiedad de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.

d)Para que comparezca ante Notario Público para dar cumplimiento a las promesas de compraventa suscritas por CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. y si es del caso solicitar el Acta de cumplimiento respectiva.

e)Suscriba documentos tales como certificaciones de prorrata, avales, autorizaciones para entrega de cheques por desembolso de créditos, ordenes de desistimiento, solicitud de paz y salvo de administración de los bienes inmuebles que estén en cabeza de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

Acto: PODER_OTORGAMIENTO
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 3.686 Fecha: 2016/03/31
Procedencia: NOTARIA QUINCE (15) DE MEDELLIN
Nombre Apoderado: CLARA MARIA VILLEGAS MEJIA
Identificación: 42885084
Clase de Poder: GENERAL

Inscripción: 2016/04/19 Libro: 5 Nro.: 107

Facultades del Apoderado:

Para que en nombre y representación de fa sociedad que represento, ejecute los siguientes actos:

a) Presentarse a los despachos judiciales y recibir las respectivas notificaciones en todos los procesos donde CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. sea parte (demandante o demandado), litisconsorte, tercero o interesado. Especialmente de notificación de demandas o querellas.

b) Representar a la sociedad en las audiencias judiciales o extrajudiciales de conciliación. Para acudir a las audiencias de conciliación establecidas en el artículo 101 del código de procedimiento civil. Igualmente para representar a la sociedad en audiencias de conciliación en acciones de grupo. En estas audiencias queda facultado para conciliar si lo considera conveniente.

c) Para absolver y/o responder los interrogatorios de parte y cuestionarios dentro de los procesos laborales, civiles o administrativos en que la sociedad sea parte, bien como demandante o como demandada.

d) Para representar a la sociedad en las audiencias de Pacto de Cumplimiento de Acciones populares en que sea parte la sociedad. En estas audiencias queda facultado para conciliar o suscribir el pacto de cumplimiento si lo considera pertinente.

e) Para notificarse de toda clase de actos administrativos ante cualquier funcionario públicos del orden nacional, departamental o Municipal. Leída por la compareciente y advertida del registro, la aprobó y firma en constancia.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la Sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
E.P No.11070 del 20/09/2006 Not.15 Medellín	9869 20/09/2006 del L. IX

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

E.P No.15609	del 19/12/2006	Not.15 Medellín	4550	20/04/2007	del L. IX
Acta No.39	del 25/05/2011	Asamblea	9842	31/05/2011	del L. IX
E.Acta No.51	del 27/12/2012	Asamblea	1938	07/02/2013	del L. IX
Acta No.73	del 27/04/2016	Asamblea	11892	16/05/2016	del L. IX
Acta No.74	del 03/05/2016	Asamblea	18213	08/08/2016	del L. IX
E.Acta No.81	del 26/05/2017	Asamblea	15026	13/06/2017	del L. IX
Acta No.82	del 18/07/2017	Asamblea	18919	01/08/2017	del L. IX
Acta No.99	del 27/10/2020	Asamblea	28368	09/12/2020	del L. IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.
Matrícula No.:	21-361769-02
Fecha de Matrícula:	26 de Febrero de 2002
Ultimo año renovado:	2023
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Calle 19 43 G 169 OF 601

Recibo No.: 0025631842 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jaifKhhzkaXnbapZ

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

Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria $600,544,112,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es

Recibo No.: 0025631842 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jaifKhhzkaXnbapZ

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

---

una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

Constructora Capital Medellín S.A.S
NIT: 811.032.292 – 3
Estados Financieros para el periodo intermedio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

CONSTRUCTORA CAPITAL

Tu vida, nuestro proyecto.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CONDENSADO
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

ACTIVOS	NOTA	A MARZO 31 DE 2023	A DICIEMBRE 31 DE 2022
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**5**	$ 89.214.300	$ 83.356.329
Cuentas por Cobrar	**6**	182.719.204	125.139.449
Inventarios	**7**	588.101.546	571.213.706
Total Activo Corriente		**860.035.050**	**779.709.484**
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversión valor Razonable Cambios Patrimonio	**8**	29.327	29.327
Inversiones en Asociadas	**8**	15.303.382	15.303.382
Cuentas por Cobrar	**6**	1.295.920	1.417.410
Inventarios	**7**	155.017.404	146.729.541
Propiedad, Planta y Equipo	**9**	4.967.637	4.056.579
Pagos Anticipados	**10**	7.620.020	7.228
Total Activo No Corriente		**184.233.690**	**167.543.467**
TOTAL DE ACTIVO		**$ 1.044.268.740**	**$ 947.252.951**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CONDENSADO
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

PASIVO	NOTA	A MARZO 31 DE 2023	A DICIEMBRE 31 2022
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Financieras	**11**	$ 38.664.522	$ 33.171.506
Proveedores	**12**	6.709.630	5.652.815
Cuentas por pagar	**13**	138.095.116	144.728.806
Pasivo por Impuestos	**14,1**	50.014.377	46.929.540
Beneficios a Empleados	**15**	1.561.338	1.639.150
Otros Pasivos No Financieros	**16**	326.833.548	263.557.103
Total Pasivo Corriente		**561.878.531**	**495.678.920**
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones Financieras	**11**	79.619.646	70.761.334
Cuentas por Pagar	**13**	10.129.026	10.129.026
Pasivo por Impuesto Diferido	**14,2**	1.263.310	1.422.422
Total Pasivo No Corriente		**91.011.982**	**82.312.782**
TOTAL PASIVO		**652.890.513**	**577.991.702**
PATRIMONIO			
Capital Social	**17**	31.536.246	31.536.246
Aporte en industria	**18**	3.549.401	3.549.401
Reservas Acumuladas	**19**	334.750.603	201.835.919
Resultados del Ejercicio		22.116.976	132.914.682
Retención Trasladable a los Socios	**20**	(848.832)	(848.832)
Ganancias Acumuladas	**21**	465.175	465.175
Otro Resultado Integral	**22**	(191.342)	(191.342)
TOTAL PATRIMONIO		**391.378.227**	**369.261.249**
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		**$ 1.044.268.740**	**$ 947.252.951**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

Carolina Flórez Jllo.

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

Matheo Guzmán.

KEVIN MATHEO GUZMAN SAAVEDRA
Revisor Fiscal (*)
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
Tarjeta Profesional 259967-T
(*) Ver certificación adjunta

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADO
AL 31 DE MARZO 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	NOTA	A MARZO 31 2023	A MARZO 31 2022
Ingresos Operacionales	**23**	99.074.898	60.326.105
Devoluciones y Descuentos	**23**	(593.210)	(341.597)
Total de Ingresos		**98.481.688**	**59.984.508**
COSTOS			
Costo de Ventas	**24**	(64.339.619)	(43.244.158)
Total de Costos		**(64.339.619)**	**(43.244.158)**
Utilidad Bruta		**34.142.069**	**16.740.350**
GASTOS OPERACIONALES Y DE VENTAS			
Gastos de Administración	**25**	(6.936.634)	(5.622.249)
Gastos de Ventas	**26**	(1.574.667)	(1.473.265)
Utilidad Operacional		**25.630.768**	**9.644.836**
Ingresos Financieros	**27**	4.648.764	1.014.481
Gastos Financieros	**28**	(904.216)	(47.107)
Otros Ingresos No Operacionales	**29**	1.954.683	1.093.223
Otros Gastos No Operacionales	**30**	(866.361)	(1.141.499)
Utilidad Antes de Impuestos		**30.463.638**	**10.563.934**
Impuesto de Renta y Complementarios	**14,3**	(8.505.774)	(3.158.153)
Impuesto Diferido	**14,3**	159.112	11.020
Resultado del Ejercicio		**22.116.976**	**7.416.801**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

Carolina Flórez Jllo.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

Matheo Guzmán.

KEVIN MATHEO GUZMAN SAAVEDRA
Revisor Fiscal (*)
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
Tarjeta Profesional 259967-T
(*) Ver certificación adjunta

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONDENSADO
AL 31 DE MARZO 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Capital Social	Aporte en Industria	Reserva Acumulada	Resultados del Ejercicio	Retenciones Trasladables	Ganancias Acumuladas	Otro Resultado Integral	Total
Saldos 31 Diciembre de 2021	**31.536.246**	**3.549.401**	**224.567.514**	**102.268.407**	**(143.832)**	**465.175**	**(91.252)**	**362.151.659**
Apropiacion de Resultados			102.268.407	(102.268.407)				(0)
Saldos 31 Marzo de 2022	**31.536.246**	**3.549.401**	**326.835.921**	**0**	**(143.832)**	**465.175**	**(91.252)**	**362.151.659**
Distribucion de Utilidades			(125.000.000)					(125.000.000)
Retencion en la fuente Trasladable					(705.000)			(705.000)
Otro Resultado Integral							(100.090)	(100.090)
Resultados del Ejercicio				132.914.682				132.914.682
Saldos 31 Diciembre de 2022	**31.536.246**	**3.549.401**	**201.835.921**	**132.914.682**	**(848.832)**	**465.175**	**(191.342)**	**369.261.251**
Reservas decretadas			132.914.682	(132.914.682)				-
Apropiacion de Resultados				22.116.976				22.116.976
Saldos 31 Marzo de 2023	**31.536.246**	**3.549.401**	**334.750.603**	**22.116.976**	**(848.832)**	**465.175**	**(191.342)**	**391.378.227**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

Carolina Flórez Jllo.

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

Matheo Guzmán.

KEVIN MATHEO GUZMAN SAAVEDRA
Revisor Fiscal (*)
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
Tarjeta Profesional 259967-T
(*) Ver certificación adjunta

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONDENSADO
AL 31 DE MARZO 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**A MARZO DE 2023**	**A DICIEMBRE DE 2022**
Resultados del Ejercicio	22.116.976	132.914.682
Ajuste para conciliar la Utilidad Neta	**8.768.767**	**30.236.083**
Gasto por Impuesto de renta	8.505.774	43.205.844
Gasto por Industria y Comercio	-	4.384.726
Gasto por Impuesto diferido	(159.112)	1.267.175
Gasto por Depreciación	262.597	1.042.520
Gasto por Amortizaciones	159.508	818.949
Valoracion de Inversiones en Asociadas	-	(20.483.131)
Diferencia en cambio	-	-
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**30.885.743**	**163.150.765**
Cambios en Activos y Pasivos que no usaron efectivo	**(38.205.446)**	**(111.961.768)**
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(57.458.265)	(15.766.361)
(Aumento) disminución en inventarios	(25.175.702)	(199.317.266)
(Aumento) disminucion en pagos anticipados	(7.772.300)	(826.176)
(Aumento) disminucion en proveedores	1.056.815	3.619.193
Aumento (disminucion) en cuentas por pagar	(6.633.690)	104.831.105
Aumento (disminucion) en pasivos por impuestos	(5.420.937)	(22.947.882)
Aumento (disminucion) en beneficios a empelados	(77.812)	313.047
(Aumento) disminucion en otros pasivos no financieros	63.276.445	18.132.572
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(7.319.703)**	**51.188.997**
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Venta de propiedad, planta y equipo	-	15.000
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(1.173.654)	(950.197)
Retiro de propiedad, planta y equipo	-	275.517
Inversion en asociadas	-	8.524.201
FLUJO ACTIVIDADES DE INVERSION	**(1.173.654)**	**7.864.521**
ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Nuevas obligaciones financieras	(43.050.000)	180.793.000
Pago de obligaciones financieras	56.868.361	(149.786.578)
Retencion en la fuente trasladable	-	(705.000)
Pago de dividendos	-	(125.000.000)
Pago de intereses	532.968	(2.470.444)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION	**14.351.329**	**(97.169.022)**
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO	**5.857.971**	**(38.115.504)**
EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO	**83.356.329**	**121.471.834**
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**89.214.300**	**83.356.330**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

Carolina Flórez Jllo.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

Matheo Guzmán.

KEVIN MATHEO GUZMAN SAAVEDRA
Revisor Fiscal (*)
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
Tarjeta Profesional 259967-T
(*) Ver certificación adjunta

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS A 31 DE MARZO DE 2023, 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022.
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto cuando se indique lo contrario)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Operaciones - Constructora Capital Medellín S.A.S., se constituyó el 18 de febrero de 2002, mediante escritura pública No 1.122 de la Notaría 15 de Medellín. Su objeto social principal es promover, desarrollar y ejecutar inversiones en proyectos inmobiliarios de todo tipo, para lo cual podrá proceder a la adquisición a cualquier título, de bienes inmuebles con destino a parcelarlos, urbanizarlos, construirlos, mejorarlos y enajenarlos bajo cualquier modalidad permitida por la ley, con duración indefinida.

En desarrollo del objeto social, podrá realizarse todos los actos y contratos de tipo civil comercial necesarios para su cabal desenvolvimiento.

La dirección de su sede social y domicilio principal se encuentra ubicada en la Calle 19 Nro 43g 169 Oficina 601 de la Ciudad de Medellín.

Para el sector de la construcción y para Constructora Capital Medellín S.A.S, no hubo y no se tiene previsto impacto que pueda poner en riesgo la compañía o alguno de sus proyectos, no estima que se presenten efectos que generen incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, teniendo en cuenta su solidez financiera.

A la fecha de la emisión de los presentes Estados Financieros con corte al 31 de marzo de 2023, no se presentaron hechos relevantes adicionales que pudiesen afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía. Los efectos en las notas contables se describen en las notas a los estados financieros.

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1. Normas contables aplicadas

La Compañía, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia para Grupo 1, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Adicionalmente, en cumplimiento con Leyes, Decretos y otras normas vigentes, aplica los siguientes criterios contables que difieren al de las NIIF emitidas por el IASB:

- Decreto 2617 de 2022 – Mediante el cual permite la alternativa de reconocer y presentar el impuesto diferido, que deba reflejarse en el resultado del periodo 2022, dentro del patrimonio en los resultados acumulados de ejercicios anteriores.

- Decreto 1311 de 2021 - Mediante el cual permite la alternativa de reconocer y presentar el impuesto diferido, que deba reflejarse en el resultado del periodo 2021, dentro del patrimonio en los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para el año gravable 2021 Constructora Capital Medellín S.A.S. no hizo uso de esta posibilidad.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades, planta y equipo, los cuales fueron medidos a valor razonable como se explica en las políticas contables.

- Costo histórico

  El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

- Valor razonable

  El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, se tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de

fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la actividad económica y los estados financieros se expresan en miles de pesos colombianos. Las operaciones en el extranjero están incluidas en cumplimiento con las políticas dispuestas.

2.3 Negocio en marcha

La Administración tiene, al momento de aprobar los estados financieros una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible. Por lo tanto, continúan adoptando la base contable de empresa en funcionamiento al preparar los estados financieros.

2.4 Materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, al total de ingresos.

2.5. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se muestra el listado de las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a **Constructora Capital Medellín S.A.S.,**

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

NIC 1 Presentación de Estados Financieros
NIC 2 Inventarios
NIC 7 Estado de flujos de efectivo
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores
NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
NIC 12 Impuestos a las ganancias
NIC 16 Propiedades, planta y equipo
NIC 19 Beneficios a los empleados
NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera
NIC 23 Costos por préstamos
NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas
NIC 27 Estados Financieros Separados
NIC 28 Inversiones en asociadas
NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación
NIC 34 Información Financiera Intermedia
NIC 37 Provisiones, pasivos y activos contingentes
NIC 38 Activos intangibles
NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición

Normas internacionales de información financiera (NIIF)

NIIF 7 Instrumentos financieros
NIIF 9 Instrumentos financieros
NIIF 11 Acuerdos conjuntos
NIIF 13 Valor razonable
NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes

NORMAS EMITIDAS POR EL IASB

Normas y enmiendas incorporadas en Colombia

No hubo nuevas normas o enmiendas que sean efectivas para el año 2022.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 938 de 2021 que son efectivas a partir del 1 de enero de 2023. El Grupo no las ha implementado anticipadamente y no espera que la adopción tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados en periodos futuros, excepto por lo específicamente indicado a continuación.

- NIC 1 para clasificar un pasivo como corriente cuando no tiene el derecho al final del período sobre el que se informa de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.

- NIIF 9, NIIF 7, NIC 39 respecto a la reforma de la tasa de interés de referencia

- Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020: NIC 41 respecto los impuestos en la medición a valor razonable.

- Fase 2 de la reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron aprobadas mediante el Decreto 1611 de 2022 efectivas a partir del 1 de enero 2024. La Compañía no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables.

- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables.

Las siguientes normas y enmiendas emitidas por el IASB aún no fueron aprobadas o no están vigentes para su implementación en Colombia. La Compañía no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIIF 10 y NIC 28 respecto a la venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

3.RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos presentados de estas cuentas en el Estado de Situación Financiera incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo y los depósitos a corto plazo.

Se han considerado como efectivo equivalente aquellas inversiones de corto plazo que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja y que pueden convertirse rápidamente en monto de efectivo conocidos, que tengan vencimiento próximo, por ejemplo, tres meses o menos, desde la fecha de adquisición y posean un riesgo mínimo de pérdida significativa de valor. De acuerdo con lo anterior, la Compañía ha considerado como efectivo y efectivo equivalente el disponible en entidades bancarias y los fideicomisos. Los intereses ganados o pagados sobre la inversión son reportados como ingresos o gastos por intereses.

3.2 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se clasifican como inversiones a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a costo amortizado e inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio.

Constructora Capital Medellín S.A.S. determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros de la Sociedad incluyen efectivo y colocaciones a corto plazo, deudores comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar e inversiones a valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación:

Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Las inversiones a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como inversiones a valor razonable con cambios en resultados si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano.

Las inversiones a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en Estado de Situación Financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el Estado de Resultados.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el Estado de Resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el Estado de Resultados como costos financieros.

Inversiones a costo amortizado

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos se clasifican como inversiones a costo amortizado, cuando la Sociedad tiene la intención y la capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después del reconocimiento inicial, las inversiones clasificadas dentro de esta categoría se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el Estado de Resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el Estado de Resultados como costos financieros.

Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

Las inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas en esta categoría son aquéllas que no se clasifican ni como a costo amortizado ni como a valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio se miden por su valor razonable, y las utilidades o pérdidas no realizadas se reconocen en el patrimonio, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la utilidad o pérdida acumulada se reconoce como una utilidad operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada en el Estado del Resultado en la línea de costos financieros y eliminada del patrimonio.

Cuando no sea posible determinar el valor razonable fiable, que no tenga precio en un mercado activo, la inversión se mide al costo.

Baja en cuentas

Un activo financiero se da de baja en cuentas cuando:

a) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo.
b) Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa.
c) Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.
d) No se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor.

Un activo financiero o una Sociedad de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro del valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y que dicho evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o el grupo de activos financieros, que se pueda estimar de manera fiable.

La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, tales como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se relacionan con los incumplimientos.

Política de castigos: La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que la contraparte se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo. cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los saldos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los

procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Sociedad primero evalúa si existe evidencia objetiva individual del deterioro del valor de los activos financieros que sean individualmente significativos, o colectivamente para los activos financieros que no resulten individualmente significativos.

Si la Sociedad determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluirá al activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similar y los evaluará en forma conjunta para determinar si existe deterioro del valor.

Si existiere evidencia objetiva de que hubo una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas crediticias futuras esperadas que aún no se hayan incurrido).

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el Estado de Resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre la base del importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés efectiva utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor.

Los intereses ganados se registran como ingresos financieros en el Estado del Resultado. Los préstamos y la provisión correspondiente se cargan a la pérdida cuando no existen expectativas realistas de una recuperación futura y toda la garantía sobre ellos se transfirió a la Sociedad. Si, en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un acontecimiento que ocurra después de haber reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue cargada a la pérdida, la recuperación se acredita como costos financieros en el Estado de Resultados.

Política deterioro de cartera

Para el reconocimiento del deterioro de valor relacionado con la contabilidad de las perdidas crediticias esperadas, la entidad utiliza el enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que proceden de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 15.

Constructora Capital Medellín S.A.S, transfiere todos los riesgos de crédito al sector financiero, por tanto, el riesgo es cero, sin embargo, realizará un análisis de cartera individual a los clientes vencidos, teniendo en cuenta el perfil del cliente, motivo de la mora y riesgo crediticio.

Para determinar el valor del deterioro de cartera se utiliza el enfoque simplificado del modelo de pérdidas crediticias esperada estipuladas en la NIIF 9.

3.3 Inversión en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa. La influencia significativa se refiere al poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad receptora de la inversión, pero sin llegar a tener el control o el control conjunto de ésta.

Un negocio conjunto es un tipo de acuerdo mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. Esas partes se denominan participantes del negocio conjunto. El control conjunto requiere el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Las inversiones de Constructora Capital Medellín S.A.S. en sus asociadas y negocios conjuntos se contabilizan mediante el método de la participación.

Según el método de la participación, la inversión en la asociada y el negocio conjunto se reconoce inicialmente al costo. El importe en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación de la Sociedad sobre los activos netos de la asociada y el negocio conjunto desde la fecha de la adquisición. El crédito mercantil relacionado con la asociada o el negocio conjunto se incluye en el importe en libros de la inversión. Este crédito mercantil no se amortiza ni se somete individualmente a pruebas de deterioro del valor.

El Estado de Resultados refleja la participación de Constructora Capital Medellín S.A.S. en los resultados de las operaciones de la asociada y del negocio conjunto. Cualquier cambio en el Otro Resultado Integral de la asociada o del negocio conjunto se presenta en el patrimonio de la Sociedad. Además, si hubiera cambios reconocidos directamente en el patrimonio de la asociada o del negocio conjunto, la Sociedad reconocería su participación sobre cualquiera de estos cambios, según corresponda, en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

La participación de la Sociedad en los resultados de la asociada y del negocio conjunto se presenta en una sola línea en el cuerpo principal del Estado de Resultados.

Una vez aplicado el método de la participación, la Sociedad determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro del valor respecto de la inversión que la Sociedad tiene en la asociada y el negocio conjunto. A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Sociedad determina si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada o el negocio conjunto se hubieran deteriorado. En caso de que exista tal evidencia, la Sociedad calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la asociada o el negocio conjunto

y sus respectivos importes en libros, y luego reconoce la pérdida en la línea "Participación en la utilidad neta de asociada y negocio conjunto" en el Estado de Resultados.

Ante la pérdida de influencia significativa sobre la asociada o de control conjunto sobre el negocio conjunto, la Sociedad mide y reconoce cualquier inversión restante que conserve en ella por su valor razonable. En este caso, cualquier diferencia entre el importe en libros de la asociada o el negocio conjunto y el respectivo valor razonable de la inversión restante retenida, y los ingresos procedentes de su venta, se reconocen en los resultados.

3.4 Inventarios

Costos de los inventarios

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Costos de adquisición

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la construcción de vivienda. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

Reconocimiento de descuentos financieros

Los descuentos financieros que aproveche la empresa serán registrados como menor valor del inventario en el momento en que se ganen.

Otros costos

Se incluirá otros costos, en el costo de los inventarios, siempre que se hubiera incurrido en ellos para dar a los mismos su condición y ubicación actuales.

El activo construido por Constructora Capital Medellín S.A.S. corresponde a un activo apto, por lo anterior, los gastos financieros se capitalizarán según la NIC 23 Costos por Prestamos.

Son costos excluidos de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del periodo en el que se incurren, los siguientes:

a. Costos de almacenamiento, a menos que sean necesarios en la construcción.
b. Costos indirectos de administración que no contribuyan a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales.

c. Costos de venta.

Reconocimiento como costo de ventas

Durante la etapa de construcción de los inmuebles, los costos incrementales se acumulan como inventarios, posteriormente en el momento de la escrituración se reconoce el ingreso y se asocia el respectivo costo de ventas, según la factibilidad hasta finalizar el proyecto.

3.5 Activos intangibles

Un activo intangible es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física.

Un activo intangible se reconocerá si, y sólo si:

a) Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la Sociedad.
b) El costo del activo puede ser medido de forma fiable.
c) Es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la Sociedad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, independientemente de que la Sociedad tenga la intención de llevar a cabo la separación.
d) Surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la Sociedad o de otros derechos y obligaciones.

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos cualquier amortización y cualquier pérdida acumuladas por deterioro del valor.

Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los gastos de desarrollo, no se capitalizan y se reflejan en el Estado de Resultados en el período en el que se incurren.

Las vidas útiles de los activos intangibles pueden ser finitas o indefinidas.

La Sociedad estimo un valor residual nulo para sus activos intangibles.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se amortizan a lo largo de su vida útil económica de forma lineal y se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada se contabilizan al cambiar el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización en activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el Estado de Resultados en la categoría de gastos que resulte coherente con la función de dichos activos intangibles.

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o su venta. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

Constructora Capital Medellín S.A.S amortiza sus activos intangibles durante el tiempo descrito en la Licencia en caso de tener vidas útiles finitas

3.6 Propiedad, planta y equipo

La Propiedad, Planta y Equipo registra los activos que cumplen con las siguientes características:

a) Elementos físicos o tangibles.
b) Se encuentran disponibles para uso de la Sociedad, con la finalidad de generar beneficios futuros para la misma, sea para utilización propia o arrendamiento a terceros.
c) Tienen una vida útil igual o superior a los 12 meses.

Adicionalmente se ha definido que se reconocerá como propiedad, planta y equipo aquellos bienes que superen un costo de 100 UVT.

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia Sociedad incluye lo siguiente:

a) El costo de los materiales y la mano de obra directa.
b) Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto.
c) Los costos por préstamos capitalizables.

Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedad, planta y equipo.

Cualquier utilidad o pérdida de la venta de un elemento de propiedad, planta y equipo (calculada como la diferencia entre el valor recibido por la venta y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden posteriormente por el método del costo, el cual reconoce importes por depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

Los siguientes desembolsos se reconocerán como propiedad, planta y equipo:

a) Elementos de propiedad, planta y equipo que cumplan el criterio de reconocimiento.

b) Adiciones o mantenimientos mayores. Estos desembolsos serán reconocidos como propiedad, planta y equipo si el efecto de ellos aumenta el valor y la vida útil del activo, o proporciona una reducción de los costos. En los casos que no se cumpla lo anterior, serán reconocidos como gastos.

c) Reemplazos de propiedad, planta y equipo. El componente reemplazado se dará de baja en los libros.

Los siguientes desembolsos se reconocerán como gastos en el periodo en que se incurran:

a) Costos de mantenimiento y reparación. El mantenimiento es preventivo y su propósito es mantener el activo en condiciones apropiadas para el uso. Las reparaciones son correctivas y su propósito es restituir las condiciones del activo apropiadas para el uso.

b) Reemplazos de propiedad, planta y equipos parciales, cuya intención es mantener el uso normal del activo hasta el final de su vida útil.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta.

La Sociedad adopta un valor residual de 0 (Cero) para su propiedad, planta y equipo debido a que se estima que al final de su vida útil el valor que se podría recuperar de ellos es significativamente bajo.

La depreciación se reconoce en el resultado y su importe depreciable se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil, utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

Concepto	**Vida Útil (En Años)**
Maquinaria y Equipo	10 A 20 Años
Equipo de oficina	10 A 20 Años
Equipo de computación y comunicación	1 A 5 Años
Flota y equipo de transporte	5 A 10 Años

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de las propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.

3.7 Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo de los activos respectivos. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Sociedad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos.

Un activo apto es aquel que requiere de un periodo sustancial antes de estar listo para su uso o destinarse para la venta.

3.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, Constructora Capital Medellín S.A.S. evalúa si existe algún indicio que pueda generar que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, la Sociedad debe estimar el importe recuperable del mismo.

El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor hasta su importe recuperable.

No siempre es necesario calcular el valor razonable del activo menos los costos de venta y su valor en uso. Si cualquiera de esos valores excediera al importe en libros del activo, éste no habría sufrido un deterioro de su valor, y por tanto no sería necesario calcular el otro valor.

Las pérdidas por deterioro del valor de los activos se reconocen en el Estado de Resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado, salvo para las propiedades previamente revaluadas donde el superávit por valorización se registró en el Otro Resultado Integral (patrimonio). En este caso, el deterioro del valor también se reconoce en el Otro Resultado Integral (patrimonio) hasta el importe de cualquier superávit por valorización previamente reconocido.

3.9 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, para los préstamos y cuentas por pagar. Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen cuentas por pagar comerciales, préstamos y otras cuentas por pagar, descubiertos en cuentas corrientes bancarias.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las utilidades o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el Estado de Resultados.

Préstamos que devengan interés

Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las utilidades y pérdidas se reconocen en el Estado de Resultados.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el Estado de Resultados.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente

diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el Estado de Resultados.

3.10 Otros Pasivos no financieros

En este concepto Constructora Capital Medellín S.A.S agrupa aquellos pasivos que no se consideran instrumentos financieros, pero cumplen la definición de pasivo del marco conceptual. Principalmente se encuentran los anticipos y avances recibidos por parte de los clientes para desarrollar proyectos (pasivos por ingresos diferidos que posteriormente se reconocerán como ingresos en el estado de resultados según el avance de las obligaciones de desempeño).

Un anticipo recibido por un cliente puede llegar a reclasificarse como pasivos financieros si cumple las condiciones necesarias. Por ejemplo, un anticipo recibido para un contrato el cual ya se culminó o no se realizó y surge la obligación de devolver el dinero.

Cuando se reciban pagos anticipados para la entrega de bienes en periodos futuros, deberá reconocer un pasivo no financiero por el valor razonable de la contraprestación recibida, el pasivo reconocido deberá ser trasladado al ingreso en la medida en que se realice la venta del bien.

En cualquier caso, el pasivo reconocido deberá ser trasladado al ingreso en su totalidad, cuando finalicen las obligaciones de desempeño, para el cual fue entregado el anticipo

3.11 Beneficios a empleados

Los beneficios a empleados de corto plazo son aquellos beneficios (distintos a los beneficios por terminación) cuyo pago será totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios. Estos beneficios se encuentran reconocidos por la Sociedad en una base no descontada y son reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

3.12 Provisiones, pasivos y activos contingentes

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el Estado de Resultados a menos que otra norma indique lo contrario.

Pasivo contingente

Un pasivo contingente surge cuando existe una obligación posible surgida a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o no ocurrencia, de uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Sociedad, o cuando existe una obligación presente surgida a raíz de sucesos pasados, para la que no es probable que se vaya a requerir una salida de recursos que incorpora beneficios económicos para cancelar la obligación o cuyo importe no pueda medirse con suficiente fiabilidad.

Las obligaciones que cumplen con los criterios de reconocimiento de pasivos se clasifican como provisiones, las que no cumplen se clasifican como pasivos contingentes. En los pasivos contingentes también se incluyen las obligaciones posibles. La clasificación de obligaciones es importante porque las provisiones deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera de la Sociedad, mientras que los pasivos contingentes no.

Activo contingente

Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, no ocurrencia, de uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Sociedad. Los activos contingentes no se reconocen en el Estado de Situación Financiera. Sin embargo, en ciertas circunstancias, se revela información sobre estos en las notas.

3.13 Impuestos

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto corriente por pagar está calculado según la ganancia fiscal del periodo y según la normatividad del ente fiscalizador del país, la Dirección de Impuestos y Aduanas de Colombia (DIAN).

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método del pasivo a partir de las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos

se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

Los activos por impuestos diferidos se miden al valor máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas en Otro Resultado Integral (patrimonio) se reconoce como parte del resultado integral en correlación con la transacción subyacente.

3.14 Ingresos de contratos con clientes

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Para realizar el reconocimiento de los ingresos, se deben tener en cuenta los siguientes pasos establecidos en la NIIF 15:

Identificar el contrato con el cliente:

Un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. En este paso se identifican los contratos y las modificaciones que puedan presentarse.

La Compañía diseña, construye y comercializa edificios residenciales bajo los diferentes vehículos jurídicos regulados para el desarrollo de los proyectos, tales como fideicomisos inmobiliarios o proyectos propios. Las obligaciones y derechos de las partes se establecen en los contratos (encargo fiduciario, contratos de adhesión o contrato de promesas de compraventa) y se celebran antes de que comience la construcción de las propiedades residenciales.

El contrato debe cumplir con las siguientes características:

(a) las partes del contrato han aprobado el contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
(b) la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
(c) la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
(d) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
(e) es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

Identificar las obligaciones separadas del contrato:

Al comienzo del contrato, una entidad evaluará los bienes o servicios comprometidos en un contrato con un cliente e identificará como una obligación de desempeño cada compromiso de transferir al cliente:

(a) un bien o servicio (o un grupo de bienes o servicios) que es distinto; o
(b) una serie de bienes o servicios distintos que son sustancialmente iguales y que tienen el mismo patrón de transferencia al cliente.

En Constructora Capital Medellín S.A.S., existe una única obligación de desempeño que es la entrega del bien inmueble.

Determinar el precio de la transacción:

El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros. La contraprestación que se compromete en un contrato con un cliente puede incluir importes fijos, importes variables, o ambos.

En Constructora Capital Medellín S.A.S., el precio de la transacción y la forma de pago están establecidos en el encargo fiduciario, carta de instrucciones o contrato de compraventa.

Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato:

Cuando un contrato incluye más de una obligación diferenciada, la entidad debe distribuir el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de forma proporcional a los precios de venta independientes correspondientes.

Contabilizar los ingresos cuando o a medida que la entidad satisface las obligaciones:

En Constructora Capital Medellín S.A.S. se reconocen los ingresos cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y mediante la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos.

Obligaciones de desempeño que se satisfacen en un determinado momento

Como en Constructora Capital Medellín S.A.S. la obligación no se satisface a lo largo del tiempo, esta obligación de satisfacer en un determinado momento. El ingreso se reconocerá en el momento en que el cliente obtiene el control del activo. A continuación, se presentan unos indicadores de transferencia de control al cliente:

(a) La entidad tiene un derecho presente al pago por el activo.
(b) El cliente tiene el derecho legal al activo
(c) La entidad ha transferido la posesión física del activo
(d) El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo

En Constructora Capital Medellín S.A.S. se entiende por transferido el control y por ende se reconoce el ingreso en el momento en que se firma la escritura y el acta de entrega.

Medición de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir en la medida en que se satisfagan las obligaciones del contrato, disminuidos por cualquier descuento que se le reconozca al cliente. Se reconocerá como inventarios de obras en curso los trabajos realizados sobre los cuales no cumplan aún con las obligaciones del contrato.

La medición de los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros.

Las estimaciones necesitan, a menudo, ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres.

Una modificación o una reclamación pueden llevar a aumentar o disminuir los ingresos procedentes del contrato, para ser reconocidas como ingresos deben cumplir:

a. Es probable que el cliente apruebe el plan modificado, así como la cuantía de los ingresos de actividades ordinarias que surgen de la modificación; y

b. La cuantía, que la modificación supone, puede ser medida con suficiente fiabilidad.

Intereses

Los ingresos derivados del uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que producen intereses deben ser reconocidos, siempre que:

a) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
b) el importe de los ingresos de intereses pueda ser medido de forma fiable.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento que nivela exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo financiero sobre el reconocimiento inicial.

Costos del contrato

Los costos están directamente relacionados con un contrato (o un contrato anticipado específico) incluyen cualquiera de los siguientes conceptos:

a. mano de obra directa (por ejemplo, salarios y sueldos de los empleados que participan en la construcción);
b. materiales directos (por ejemplo, suministros utilizados para el bien comprometido con el cliente);
c. distribuciones de costos que se relacionan directamente con el contrato o con actividades del contrato (por ejemplo, costos de gestión y supervisión del contrato, seguros y depreciación de maquinaria y equipo utilizados en el cumplimiento del contrato);
d. costos que son imputables de forma explícita al cliente según el contrato; y
e. otros costos en los que se incurre solo porque una entidad ha realizado el contrato (por ejemplo, pagos a subcontratistas).

Los costos mencionados anteriormente se reconocerán en el inventario hasta el momento en que se reconozca el ingreso.

3.15 Transacción en moneda extranjera

Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Constructora Capital Medellín S.A.S se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

Al final de cada periodo las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el

valor razonable.

Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos en moneda extranjera se expresan en pesos colombianos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio de la fecha en que se efectúan las transacciones.

3.16 Medición al valor razonable

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado. Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una Sociedad. Al medir el valor razonable, una Sociedad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una Sociedad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

Para propósitos de revelación, la norma requiere clasificar en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3).

Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Sociedad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 3 son datos no observables para el activo o pasivo.

3.17 Arrendamientos

Constructora Capital Medellín S.A.S evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen y se reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como equipos de cómputo y elementos de obra). Para estos arrendamientos, se reconocen los pagos como un gasto o un costo de acuerdo con las condiciones del contrato.

3.18 Cambios en políticas, estimaciones y errores

Cambios en políticas contables

Las políticas contables son el conjunto de principios, reglas y procedimientos específicos, que serán adoptados por la Sociedad para el manejo estandarizado y homogéneo de la información financiera de la misma.

Un cambio en políticas contables se aplicará de forma retrospectiva o prospectiva conforme a los requerimientos por la aplicación de un estándar.

La aplicación retrospectiva se da cuando la Sociedad necesite hacer un cambio relevante en sus políticas y afectará las utilidades retenidas del periodo y cualquier efecto del periodo comparativo anterior. Además, realizará las revelaciones que dieron origen a dicho cambio.

La aplicación prospectiva se da cuando el efecto del cambio en políticas contables sea inmaterial, en este caso se aplicará exclusivamente a partir del periodo corriente revelando este suceso.

Cambios en estimaciones contables

Las estimaciones contables son criterios utilizados en el momento de definir la medición inicial y posterior de un elemento de los Estados Financieros.

Un cambio en un estimado contable se aplicará en el periodo corriente y prospectivo.

Correcciones de errores

Los errores son las omisiones e inexactitudes en los Estados Financieros de una entidad, correspondientes a uno o más períodos anteriores que surgen de no emplear, o de emplear incorrectamente información que estaba disponible cuando los Estados Financieros fueron autorizados.

La Sociedad corregirá de formar retroactiva Re expresando la información comparativa para el periodo o periodos anteriores en los que se originó el error; o si el error ocurrió con anterioridad al periodo más antiguo para el que se presente información, Re expresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio para dicho periodo.

3.19 Fideicomisos de administración y pagos

La Compañía gestiona sus proyectos mediante Fideicomisos inmobiliarios, donde se incorporan los valores recibidos de los clientes por concepto de cuotas inmobiliarias una vez el proyecto ha cumplido el punto de equilibrio y el lote para el desarrollo del proyecto, al igual se controlan los costos del proyecto y el pago de las utilidades a los socios del proyecto. Los estados

financieros de Constructora Capital Medellín S.A.S, incluyen las operaciones registradas en los respectivos negocios fiduciarios en los que es el Fideicomitente, luego del análisis de si es operación o negocio conjunto.

4 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPOSICIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

En la aplicación de las políticas contables, las cuales se describen en la sección políticas contables, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el período de la revisión si la misma sólo afecta ese período, o en períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La compañía realiza principalmente las siguientes estimaciones:

- Con respecto a los procesos legales, en los estados financieros se estiman los procesos jurídicos los cuales bajo un riguroso análisis se consideran que PROBABLEMENTE no será favorable el proceso para la compañía, para el monto se estima lo que según el análisis del proceso se considera razonable. Esta información se revisa y analiza en detalle cada trimestre

- Teniendo en cuenta la tarifa de impuesto de renta según la normatividad vigente, se realiza la depuración de las cifras contables hacia cifras fiscales y se hace estimación del impuesto de renta a cancelar en el año siguiente y se registra el respectivo impuesto diferido.

- Con respecto a los intereses por pagar por préstamos del sector financiero, se realiza estimación conforme a la práctica financiera y contable en la cual se causa el valor a pagar calculado con el saldo de cada obligación la tasa correspondiente a cada una de ellas, en el periodo comprendido entre el último pago de intereses y el cierre fiscal.

- Para el costo de ventas la compañía realiza evaluación financiera detallada de cada uno de los proyectos, evaluación en la cual se tiene en cuenta las ventas del proyecto y la evaluación de costos asociados a dichas ventas tales como lote, costos directos, costos indirectos y costos financieros, definiendo así un porcentaje de costos que se asigna a cada unidad inmobiliaria de los proyectos en escrituración. Para el efecto de los costos directos, se hace una estimación tomando las negociaciones realizadas para materiales y mano de obra.

Para rubros de ingresos no se realizan estimaciones, teniendo en cuenta que la información de los fideicomisos que administran los proyectos se refleja línea a línea dentro de los estados financieros.

4.1 Juicio en relación con participación en otras compañías

La empresa clasifica las inversiones en asociadas, negocios conjuntos, operaciones conjuntas e instrumentos financieros teniendo en cuenta la participación y el tipo de control, según la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos y la NIIF 11 acuerdos conjuntos. El juicio determina el posible control, influencia significa y control conjunto dependiendo del grado de poder que se tiene.

4.2 Moneda funcional

El juicio al evaluar la moneda que representa los hechos económicos de las transacciones, para esto se tiene en cuenta lo planteado en la NIC 21 Efectos en las variaciones en la tasa de cambio de la moneda extranjera.

4.3 Vida útil activos fijos

La vida útil de un activo es el periodo de tiempo mediante el cual la compañía proyecta darle uso al activo, se utilizan criterios para su determinación como: utilidad prevista del activo, desgaste físico esperado, obsolescencia técnica y/o comercial, restricciones legales o de uso; se trata de presunciones y juicios que por tratarse de estimaciones pueden influir en el resultado financiero.

4.4 Provisiones

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

4.5 Impuesto sobre la renta

Juicios significativos son requeridos en la determinación de las provisiones para impuestos. Existen transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos es incierta durante el curso ordinario de las operaciones.

La Compañía evalúa el reconocimiento de pasivos por discrepancias que puedan surgir con las autoridades de impuestos sobre la base de estimaciones de impuestos adicionales que deban ser cancelados.

Los montos provisionados para el pago de impuesto sobre la renta son estimados por la administración sobre la base de su interpretación de la normatividad tributaria vigente y la posibilidad de pago.

4.6 Impuesto diferido

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos con base en las estimaciones de resultados fiscales futuros y de la capacidad de generar resultados suficientes durante los períodos en los que sean deducibles dichos impuestos diferidos. Los pasivos por impuestos diferidos se registran de acuerdo con las estimaciones realizadas de los activos netos que en un futuro no serán fiscalmente deducibles.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Caja	2.800	2.800
Cuentas Corrientes	20.598.728	15.281.585
Cuenta Corriente Moneda Extranjera (1)	11.203.295	11.637.378
Cuentas de Ahorros	4.593.567	5.703.788
Fondos de Inversión (2)	52.815.910	50.730.778
Total Efectivo y equivalentes	**89.214.300**	**83.356.329**

El saldo de efectivo y equivalentes al efectivo está compuesto por Caja, Cuentas Corrientes, Cuentas de Ahorros y Fondos de Inversión. Está medido a valor nominal y se encuentran depositados en Entidades Financieras calificadas de bajo riesgo.

(1) Esta cuenta se creó para la compra de dólares requeridos para algunas transacciones que requiere la compañía.

(2) El aumento de este rubro está representado en nuevos recursos depositados en los fondos de inversión a través de patrimonios autónomos y en adiciones que se realizaron durante el periodo a las inversiones en cartera colectiva con BTG.

Los importes de los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo mantenidos por la entidad están disponibles para ser utilizados, se invierten de forma permanente buscando rendimientos mayores a los que presentan las cuentas de ahorros. La rentabilidad Nominal año corrido E.A. para el año 2022 fue del 6.57%, mientras que para el año 2023 se encuentra en el 8.96%. Para los años 2023 y 2022 no existen restricciones en su uso.

6 CUENTAS POR COBRAR

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Clientes (1)	79.686.418	72.884.244
Anticipos y Avances	3.858	0
Anticipos de Impuestos (2)	29.173.200	29.962.695
Cuentas por Cobrar a Trabajadores (3)	2.305.780	2.800.605
Préstamos Con Garantía Real	1.290.513	1.290.513
Deudores Varios (4)	71.555.355	19.618.802
Total Cuentas Por Cobrar	**184.015.124**	**126.556.859**
Menos Porción a Largo Plazo (3)	1.295.920	1.417.410
Total Cuentas Por Cobrar a Corto Plazo	**182.719.204**	**125.139.449**

(1) El saldo a cada cierre de las cuentas por cobrar a clientes corresponde principalmente a los valores adeudados por inmuebles escriturados, después de descontar el valor cancelado por cuota inicial, el cual generalmente corresponde al 30%, por consiguiente, el saldo en esta cuenta corresponde a los desembolsos de créditos individuales y de subsidios.

Debido a que las cuentas por cobrar comerciales de la compañía no contienen un componente financiero significativo (implícito o explicito), los riesgos son transferidos a las entidades financieras, la compañía no proporciona a sus clientes un beneficio de financiación en la venta de bienes, por el contrario, no se entrega el bien inmueble sin que haya sido pagado.

Para el cálculo de la pérdida esperada se realizó un promedio histórico de la cartera que se encuentra pendiente por recaudar a marzo de 2023. De la cartera en promedio se tiene una posible pérdida del 0.434%; El valor resultante del cálculo no se reconoce en los Estados Financieros debido a que no es material para la empresa y presenta una alta probabilidad de ser recuperado.

A continuación, se detalla el cálculo de la pérdida esperada al 31 de marzo de 2023.

Año	Facturado	Flujo de caja	Saldo por recaudar a marzo 2023	Promedio
PROMEDIO HISTORICO	**67.453.597**	**44.110.570**	**23.343.027**	**0.434%**
VALOR CARTERA TOTAL A MARZO 31 DE 2023:			**$ 67.453.597**	
CALCULO PERDIDA ESPERADA SEGÚN % PROMEDIO:			**$ 101.192**	

La compañía determina el porcentaje promedio de la cartera por cobrar de los años 2017 a 2022, este porcentaje se aplica al total de la cartera adeudada a marzo 31 de 2023. El resultado presenta que el cálculo de la perdida esperada es de $101.192, valor que no es material según lo explicado en las bases de preparación.

Detalle de la cartera por edades:

Días de Cartera	Marzo 2023	Diciembre 2022
Corriente	23.343.027	47.548.017
Entre 1-90 días	31.998.618	22.310.374
Entre 91-180 días	21.667.645	1.385.833
Entre 181-360 días	1.333.842	35.753
> 360 **(A)**	1.343.286	1.604.267
Total general	**79.686.418**	**72.884.244**

(A) El saldo de más de 360 días corresponde a unos locales que serán cancelados en el primer semestre del año 2023.

(2) En la cuenta las partidas más significativas corresponden a: El anticipo para la renta del presente año, el cual fue calculado según las disposiciones fiscales vigentes a la fecha y declarado en la renta del año gravable 2022; Las autorretenciones a título de renta practicadas durante el presente año por la realización de los ingresos gravados, El IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de Viviendas de Interés Social, el cual se solicitará en devolución ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

(3) Este rubro comprende el saldo de los préstamos otorgados a algunos empleados, los cuales se amortizan de acuerdo con el plan de pagos aprobado por la Gerencia. Para los créditos de libre inversión se aplican intereses mensuales.

(4) Esta variación obedece a un préstamo a corto plazo, con la empresa PRIMIUS, adicionalmente se tiene una cuenta por cobrar a Fiduciaria Bogotá por concepto de intereses y prorratas de los proyectos ejecutados a través de Patrimonios Autónomos, la cual se cruzará con anticipos recibidos por concepto de actas de giro y/o créditos constructores.

7. INVENTARIOS

Inventario Corto Plazo	Marzo 2023	Diciembre 2022
Inventarios Propios	151.394.278	154.285.942
Anticipo de Avances a Proveedores	2.313.745	733.693
Anticipo de Avances a Contratistas	403.357	559.130
Inventarios Administrados	433.990.166	415.634.941
Total Inventarios Corto Plazo (1)	**588.101.546**	**571.213.706**

Inventario Largo Plazo	Marzo 2023	Diciembre 2022
Fideicomisos de Parqueo	1.050.000	1.050.000
Anticipos de Lotes	9.818.619	1.720.950
Inventarios Administrados	144.148.785	143.958.591
Total Inventarios Largo Plazo (2)	**155.017.404**	**146.729.541**

Los Inventarios de la Compañía corresponden a costos y anticipos para las obras que se están desarrollando tanto propias como a través de patrimonios autónomos. La porción a corto plazo está disponible para los proyectos que están iniciando escrituración en el año 2023. No se han presentado bajas de inventario ni registros al gasto, tampoco se encuentran restricciones o pignoraciones en garantía de cumplimiento.

(1) El aumento en los inventarios a corto plazo obedece a que se tienen varias obras en ejecución que se está iniciando en el proceso de construcción.

(2) El aumento en los inventarios a largo plazo obedece principalmente a las nuevas compras de lotes.

El costo de venta reconocidos durante el periodo con respecto a las operaciones que continúan fue de 64.339.619 (31 de marzo de 2022: 43.244.158).

El valor por costos financieros (intereses y ajuste a valor real por UVR) capitalizados para el 2023 y 2022 ascienden a 532.969 y 2.466.612 con tasas promedios de intereses por crédito de 20.85% E.A. y 15.71% E.A., respectivamente.

8. INVERSIONES:

Inversiones en asociadas	Marzo 2023	Diciembre 2022
Desarrollo Ciudad del Parque S.A.S.	786.035	786.035
Inversiones Ciudad del Parque S.A.S.	2.206.897	2.206.897
Promotora Ciudad del Parque S.A.S	995.802	995.802
Planteamientos Urbanísticos S.A.S.	4.694.866	4.694.866
Diseños Asociados S.A.S.	6.619.782	6.619.782
Total Inversiones	**15.303.382**	**15.303.382**

La Compañía con el propósito de participar activamente en el sector de la construcción, ha decidido realizar inversiones que le permiten tener voz dentro de otras empresas del sector, esto básicamente como estrategia empresarial.

Nombre de la Sociedad	Actividad Principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2022	2021
Desarrollo ciudadela Parques S.A.S en liquidación	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%
Planteamientos Urbanísticos S.A.S.	Construcción	Colombia	33.33%	0
Diseños Asociados S.A.S.	Construcción	Colombia	33.33%	0
Inversiones parques S.A.S.	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%
Promotora ciudad de los parques S.A.S en liquidación	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%

Estas inversiones son reconocidas en los estados financieros utilizando el método de participación patrimonial.

INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PATRIMONO

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Poblado Country Club S.A.	29.327	29.327
Total Inversiones	**29.327**	**29.327**

Esta inversión corresponde a una acción que la Empresa posee en el Country Club.

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	Maquinaria y equipo	Equipo de oficina	Equipo de computación y comunicación	Flota y equipo de transporte	Total
Saldo al 31 diciembre de 2021	**3.266.521**	**165.178**	**587.374**	**420.347**	**4.439.420**
Adquisiciones del Ejercicio	271.326	68.885	304.625	305.000	949.836
Depreciación del Ejercicio	(704.640)	(22.272)	(230.712)	(84.118)	(1.041.742)
Bajas	(283.212)	(1.708)	(5.597)		(290.517)
Activos Fijos Consorcios				361	361
Depreciación de los consorcios				(779)	(779)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**2.549.995**	**210.083**	**655.690**	**640.811**	**4.056.579**
Adquisiciones del Ejercicio	1.089385		84.270		1.173.654
Depreciación del Ejercicio	(170.946)	(6.063)	(63.819)	(21.665)	(262.493)
Activos Fijos Consorcios					
Depreciación de los consorcios				(104)	(104)
Saldo al 31 marzo de 2023	**3.468.434**	**204.020**	**676.141**	**619.042**	**4.967.637**

A la fecha no existen compromisos de adquisición de propiedad planta y equipo y/o restricciones de titularidad.

La compañía tiene vigente las pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de propiedad planta y equipo. Al 31 de marzo del 2023 y 2022, no se presentaron indicios de deterioro del valor de la propiedad planta y equipo por lo que no se han reconocido perdidas por este concepto.

La propiedad planta y equipo se clasifica según el tipo de activo, así mismo se realiza el proceso de depreciación.

10. PAGOS ANTICIPADOS

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Seguros de Vehículo (1)	7.227	64.682
Seguros Accidentes (2)	9.305.500	0
Amortizaciones Vehículo	(798)	(57.454)
Amortizaciones Accidentes	(1.691.909)	0
Saldo al 31 de marzo de 2023	**7.620.020**	**7.228**

(1) Este rubro corresponde a la adquisición de una póliza de autos, esta se amortizará durante el periodo de su vigencia.

(2) La compañía decide adquirir póliza de seguro de accidentes personales colectivo, con el propósito de cubrir nuestra responsabilidad decenal ante terceros como habitantes y/o residentes de inmuebles, frente a vicios o errores de construcción que pongan en riesgo la estabilidad de las edificaciones, esta se amortiza en el tiempo de vigencia de la póliza.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Obligaciones Financieras Corto Plazo	38.664.522	33.171.506
Obligaciones Financieras Largo Plazo	79.619.646	70.761.334
Total Obligaciones Financieras	**118.284.168**	**103.932.840**

Detalle de las Obligaciones Financieras:

ENTIDAD	Marzo 2023	Diciembre 2022
Davivienda	16.811.971	19.584.751
BBVA	30.675.257	25.381.551
Banco caja social	7.191.972	2.259.338
Scotiabank	33.251.516	33.714.762
Banco de occidente	5.999.565	8.346.480
Bancolombia	24.353.887	14.645.958
Otros	0	0
Total	**118.284.168**	**103.932.840**

Las obligaciones financieras están representadas en los créditos constructor a través de los cuales se financia la construcción y comercialización de los proyectos, su plazo depende de la duración de la obra, la cual puede oscilar entre 12 y 24 meses. La tasa se pacta de acuerdo con el banco financiador, para los años 2023 y 2022 la tasa promedio es de 20.85% E.A. y 15.71% E.A., respectivamente.

Estas obligaciones financieras se amortizan por medio de subrogaciones y pagos de prorratas, producto de las ventas de las unidades inmobiliarias.

12. PROVEEDORES

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Proveedores (1)	6.709.630	5.652.815
Total Proveedores	**6.709.630**	**5.652.815**

Los proveedores corresponden a compra de materiales; que llegan directamente a los almacenes de las obras. El período de crédito promedio tomado para compras es de 30 a 60 días. No se presentan moras, y están acorde a los plazos otorgados por cada proveedor.

(1) Para el cierre de marzo de 2023, acorde con la dinámica del negocio, se recibieron facturas después de la última fecha de pago del mes, las cuales no se encuentran vencidas y se cancelaran en el mes siguiente, por esta razón el incremento con respecto al año 2022.

13. CUENTAS POR PAGAR

Cuentas por Pagar Corto Plazo	Marzo 2023	Diciembre 2022
A Contratistas (1)	427.480	1.215.850
Costos y Gastos por Pagar (2)	11.279.597	4.950.860
Dividendos Por Pagar (3)	65.582.840	65.582.840
Retención en la Fuente (4)	1.234.069	11.819.576
Impuesto a las Ventas Retenido	275.134	219.186
Impuesto Industria y Comercio Retenido	53.902	196.286
Acreedores Varios	59.242.094	60.744.208
Total Cuentas por Pagar Corto Plazo	**138.095.116**	**144.728.806**

Cuentas por Pagar Largo Plazo	Marzo 2023	Diciembre 2022
Acreedores Varios	10.129.026	10.129.026
Total Cuentas por Pagar Largo Plazo	**10.129.026**	**10.129.026**

Las cuentas por pagar están conformadas por obligaciones con aquellas personas jurídicas o naturales que prestan diferentes tipos de servicios, honorarios, mano de obra, asesorías y demás, que no implican suministro de materiales. Para el cierre de marzo de 2023, se encuentran vigentes dentro de los plazos acordados con cada proveedor.

El saldo de las retenciones en la fuente a título de renta, IVA e ICA practicadas a los proveedores en la adquisición de bienes y servicios, así como la autorretención a título de renta sobre los ingresos devengados. Valores que se cancelarán en el siguiente mes.

(1) El rubro de Cuentas por pagar a contratistas presenta una disminución, debido a que se cancelan según lo acordado en planes de pago con cada proveedor y/o contratista.

(2) Este rubro tuvo un incremento debido a la cuenta por pagar de la póliza de accidentes personales, que se pagará en el transcurso del año.

(3) Este rubro comprende el saldo de los dividendos decretados y causados por la asamblea de accionistas, según acta número 108 del 1 de diciembre del 2022.

(4) La retención en la fuente tuvo una disminución por el pago que se realizó en enero del 2023, debido a que la compañía decretó, causó y pagó dividendos sujetos a una tarifa de retención en la fuente del 7.5%.

14. PASIVOS POR IMPUESTOS

Las declaraciones de impuestos de 2019, 2020 y 2021 se encuentran sujetas a aceptación y revisión por parte de las autoridades tributarias; en el evento que llegáramos a ser requeridos la Compañía no espera diferencias significativas que impliquen la modificación del impuesto liquidado, ni de la imposición de sanciones que conlleven al reconocimiento de contingencias en los estados financieros. A partir del año 2017, el término general de firmeza de las declaraciones tributarias es de 3 años a partir de la fecha de su vencimiento, o de la fecha de su presentación cuando estas hayan sido presentadas de forma extemporánea. Históricamente Constructora Capital Medellín S.A.S. no ha recibido requerimientos o notificaciones que conlleven a fiscalización y/o corrección de declaraciones tributarias.

14.1 PASIVO POR IMPUESTOS

Pasivo por Impuestos Corrientes	Marzo 2023	Diciembre 2022
De Renta y Complementario	50.014.377	46.929.540
Total Pasivo por Impuestos Corrientes	**50.014.377**	**46.929.540**

El pasivo por impuestos corrientes está conformado por el valor de provisión de impuesto de renta para el año 2023, y el saldo correspondiente a la 2 y 3 cuota del impuesto de renta del año gravable 2022.

14.2 PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Pasivo por Impuestos No corrientes	Marzo 2023	Diciembre 2022
Pasivo por Impuesto Diferido	1.263.310	1.422.422
Total Pasivo por Impuestos No corrientes	**1.263.310**	**1.422.422**

A continuación, se presenta el detalle por cada rubro del impuesto diferido para los cierres 2023 y 2022.

IMPUESTO DIFERIDO 2022

Descripción	Tasa	Impuesto Diferido 2021	Reconocido en Resultados	Impuesto Diferido 2022
Inversión con Cambios en el Patrimonio	15%	2.742	1.357	4.099
Efectivo en Moneda Extranjera	35%	0	(398.744)	(398.744)
Inversión en Asociadas	15%	105.639	1.700.290	1.805.929
Inversión en Activos Fijos	35%	46.866	(35.728)	11.138
Impuesto Diferido Neto		**155.247**	**1.267.175**	**1.422.422**

IMPUESTO DIFERIDO 2023

Descripción	Tasa	Impuesto Diferido 2022	Reconocido en Resultados	Impuesto Diferido 2023
Inversión con Cambios en el Patrimonio	15%	4.099	0	4.099
Efectivo en Moneda Extranjera	35%	(398.744)	(154.354)	(553.098)
Inversión en Asociadas	15%	1.805.929	0	1.805.929
Inversión en Activos Fijos	35%	11.138	(4.758)	6.380
Impuesto Diferido Neto		**1.422.422**	**(159.112)**	**1.263.310**

14.3 IMPUESTO SOBRE LA RENTA RECONOCIDA EN RESULTADOS

El Gobierno Nacional expidió el 13 de diciembre la Ley 2277 de 2022, por medio de la cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social, que incorpora, entre otras, las siguientes disposiciones tributarias desde el 1 de enero de 2023:

Impuesto sobre la Renta y Complementarios – La tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia obligadas a presentar declaración de renta será del 35% para el año gravable 2022 y siguientes.

La tarifa de renta sobre las ganancias ocasionales es del 15%. La Ley 2277 de 2022 aplicable a Colombia, establece una tarifa por el impuesto de ganancia ocasional del 10% para el 2022 y del 15% para el año 2023 y siguientes.

Mediante el Decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022, se permite el reconocimiento del impuesto diferido originado por el cambio de tarifa dentro del Patrimonio de la Entidad. Para el año 2022, la Compañía hizo el análisis respectivo y no registró impuesto diferido por el cambio de tarifa dentro del patrimonio

A partir de la entrada en vigencia de la Ley 1819 de 2016, para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta, el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos deberá ser determinado de acuerdo con los sistemas de reconocimiento y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia – NCIF, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia, sin perjuicio de las excepciones dispuestas en la norma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 1314 de 2009.

Las pérdidas fiscales determinadas a partir del año gravable 2018 podrán ser compensadas con rentas líquidas obtenidas dentro de los doce (12) años siguientes. El término para compensar los excesos de renta presuntiva continuará siendo de cinco (5) años. Estos créditos fiscales no podrán ser reajustados fiscalmente.

Para los años 2023 y 2022 la compañía calculó la provisión para el impuesto de renta tomando como base la renta ordinaria, siendo esta superior a la renta presuntiva y se registra en los resultados del año que se causa.

AÑO	Marzo 2023	Diciembre 2022
IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS		
Impuesto Sobre la Renta Año (1)	8.505.774	43.205.844
IMPUESTO DIFERIDO		
Originado por Diferencias Temporarias (2)	(159.112)	1.267.175
TOTAL GASTO IMPUESTO DE RENTA E IMPUESTO DIFERIDO	**8.346.662**	**44.473.019**

(1) Corresponde a la provisión del impuesto de renta y complementario del año gravable 2023.

(2) Corresponde al ajuste del impuesto diferido por las diferencias temporarias que surgen en el ESF. Empleando las tasas impositivas futuras con las que se espera revertir dichas diferencias.

La conciliación entre la utilidad antes de impuestos y la renta líquida gravable por el año 2023 y 2022 es la siguiente:

AÑO	Marzo 2023	Diciembre 2022
Utilidad Contable Antes de Impuestos	**30.470.605**	**161.912.719**
Menos:		
Ingresos sin efecto Fiscal	(7.536.634)	(43.853.436)
Mas:		
Gastos no deducibles del impuesto a las ganancias	1.368.238	11.703.576
Renta liquida Gravable	**24.302.210**	**129.762.859**

AÑO	Marzo 2023	Diciembre 2022
Provisión de impuesto de Renta	8.505.774	45.417.001
Menos		
Descuentos Tributarios		(2.211.157)
Total Impuesto a las Ganancias	**8.505.774**	**43.205.844**

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Cesantías Consolidadas	308.200	984.396
Vacaciones Consolidadas	561.861	539.247
Intereses Sobre Cesantías	9.285	115.507
Prima de Servicios	308.219	0
Retenciones y Aportes de Nomina	373.773	0
Total Beneficios a Empleados	**1.561.338**	**1.639.150**

En este rubro se registra la consolidación de prestaciones sociales, y obligaciones con los empleados, de acuerdo con lo establecido por la ley.

Las variaciones en las cuentas de prestaciones sociales como vacaciones, cesantías e intereses a las cesantías corresponden al cálculo de prestaciones proporcionales al tiempo de cada año.

16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Anticipos Recibidos de Clientes (1)	21.641.063	20.107.836
Otros Pasivos Patrimonios Autónomos (2)	302.473.496	241.167.093
Retenciones Terceros Sobre Contratos (3)	2.754.245	2.214.787
Retenciones Seguridad Social	(35.256)	67.387
Total Pasivos	**326.833.548**	**263.557.103**

Este rubro comprende además de las cuotas iniciales recibidas de los clientes para la compra de las unidades inmobiliarias, las retenciones realizadas a nuestros contratistas y/o proveedores por concepto de garantías de cumplimiento.

(1) En el rubro de anticipos recibidos de clientes se registran las sumas de dinero recibidas por concepto de cuotas iniciales y gastos de escrituración para la adquisición de inmuebles de proyectos que ya alcanzaron su punto de equilibrio, corresponden a obligaciones con los clientes hasta tanto no se realice la escrituración de los inmuebles. Tan pronto se realiza la escrituración estas partidas disminuyen el valor de cartera de los clientes y se llevarán al ingreso cuando se cumplan las obligaciones de desempeño.

El valor por concepto de anticipos recibidos de los clientes para cada cierre por proyecto se detalla a continuación:

	Marzo 2023	**Diciembre 2022**
Puerto ventura	6.497.799	259.660
Biocity epic (linda tierra)	5.369.156	8.991.356
Biocity grand (linda tierra)	2.900.469	6.285.437
Puerto paraíso	2.014.452	1.613.498
Luna del viento	777.109	511.859
Lote galpón colina de guayabal	561.450	-
Bosques del rio	526.660	504.273
Entrecerros Niquía (vis) obras	413.909	308.811
Urbanity 2 (argos)	383.219	145.580
Nature aqua fundación Arroyave	239.733	158.853
Luna del mar	223.227	218.157
Puerto Vallarta	211.356	77.088
Biocity artiko	199.709	155.294
Metropolitan	193.515	93.817
Índigo lote Coltejer	181.647	149.697
Nature bio fundación Arroyave	180.488	52.658
Urbanity (argos)	128.647	38.108
Tayrona (vis) argos tcc	105.454	19.877
Entre bosques (vis) obra	95.193	44.123
Puerto azul	72.512	72.512
Búcaros	67.151	63.778
Otros proyectos	298.208	343.400
Total Pasivos	**21.641.063**	**20.107.836**

(2) Este rubro se origina por el reconocimiento de la rendición de cuentas y anticipos recibidos a través de los Patrimonios Autónomos con manejo de recursos administrados por

Fiduciarias, de acuerdo con la participación de la compañía. Para el periodo 2023, sus mayores ingresos son en los proyectos Urbanity 2 y Reserva de Colores.

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Urbanity	72.110.773	52.398.590
Reserva de colores	57.403.771	53.642.891
Metropolitan	49.798.892	37.433.062
Urbanity 2	33.344.424	25.679.196
Luna del viento (vis)	28.136.727	22.044.645
Bosques del rio	25.023.529	18.286.410
Entrecerros Niquía (vis)	23.135.603	21.063.596
Luna del mar (vis)	9.150.991	6.563.867
Búcaros (vis)	2.326.420	2.277.780
Villa fuerte (vis)	2.019.043	1.753.593
Luna del valle	20.921	20.921
Ceylán 34	2.402	2.542
Total Pasivos	**302.473.496**	**241.167.093**

Tan pronto se realiza la escrituración estas partidas disminuyen el valor de cartera de los clientes. Una vez se cumpla con las obligaciones de desempeño se reconocerá el ingreso correspondiente.

(3) El concepto retenciones a terceros, corresponde a los valores descontados a proveedores y contratistas por conceptos de retención de garantías, retenciones para el Fondo Nacional de Formación Profesional de la Industria de la construcción (FIC) y retenciones de seguridad social sobre los contratos ejecutados, los cuales posteriormente son reintegrados. Su variación se origina por el volumen de labores que se van desarrollando.

17.CAPITAL SOCIAL

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Capital Autorizado	50.000.000	50.000.000
Capital por Suscribir	18.463.754	18.463.754
Capital Suscrito y Pagado	**31.536.246**	**31.536.246**

A continuación, se presenta el detalle de las acciones de la Sociedad:

Número de acciones autorizadas	50.000.000.000
Número de acciones suscritas y pagadas	31.536.246.000
Valor nominal de las acciones (cifra en pesos colombianos)	1

18. APORTE EN INDUSTRIA

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Superávit Aporte de Industria (1)	3.549.401	3.549.401
Total Superávit Por Revaluación	**3.549.401**	**3.549.401**

(1) Aporte en industria, por lo cual se entregaron acciones.

19. RESERVAS ACUMULADAS

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Reserva Obligatoria	750.000	750.000
Reservas Ocasionales	334.000.603	201.085.919
Total Reservas	**334.750.603**	**201.835.919**

Las reservas ocasionales corresponden a la apropiación de utilidades a disposición del máximo órgano social, para futuras capitalizaciones.

En 2023 en la Asamblea General de Accionistas del mes de marzo mediante Acta 109, se decretaron las utilidades del año 2022 como Reservas Ocasionales.

20. RETENCIONES TRASLADABLE A LOS SOCIOS

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Retención en la fuente distribuibles a Socios	(848.832)	(848.832)
Total Ganancias Acumuladas	**(848.832)**	**(848.832)**

Este valor corresponde a la retención en la fuente especial que se practicó por la Sociedad Diseños Asociados S.A.S y Planteamientos Urbanísticos por concepto de dividendos, la cual será trasladada al beneficiario final de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes.

21. GANANCIAS ACUMULADAS

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Diferencia en utilidad NIIF y PCGA 2016	289.809	289.809
Revaluación de PPYE (1)	175.365	175.365
Total Ganancias Acumuladas	**465.175**	**465.175**

(1) Corresponde a la revaluación de dos maquinarias (Torres Grúas) según avalúo técnico generado.

22. OTRO RESULTADO INTEGRAL

	Marzo 2023	Diciembre 2022
Valoración de Inversiones (1)	(103.519)	(103.519)
Impuesto Diferido PPYE (2)	(87.823)	(87.823)
Total Superávit Por Revaluación	**(191.342)**	**(191.342)**

(1) Este rubro comprende la aplicación del Método de participación en las inversiones.

(2) Este rubro comprende el impuesto diferido generado por las diferencias temporarias en la partida propiedad, planta y equipo, específicamente en las torres grúas.

23. INGRESOS OPERACIONALES

	Marzo 2023	Marzo 2022
Ingreso de Escrituración de Inmuebles	99.074.898	60.326.105
Devoluciones y Descuentos	(593.210)	(341.597)
Total Ingresos Operacionales	**98.481.688**	**59.984.508**

Los ingresos operacionales están conformados por el desarrollo de la actividad económica principal de la sociedad que corresponde a la venta de vivienda.

El incremento de esta cuenta obedece en su mayoría, al inicio de escrituración de los proyectos de Biocity Epic, Biocity Grand, Luna del viento, Metropolitan Reserva de Colores y Urbanity.

24. COSTO DE VENTAS

	Marzo 2023	Marzo 2022
Costo de Escrituración de inmuebles	64.339.619	43.244.158
Total Costo de Ventas	**64.339.619**	**43.244.158**

En este rubro se registra el valor de los costos incurridos por la Compañía en el desarrollo de su actividad principal, los cuales son imputados proporcionalmente a las unidades vendidas durante el periodo.

El incremento a esta cuenta obedece en su mayoría, al inicio de escrituración de los proyectos Luna del Viento, Metropolitan, Urbanity y Reserva de Colores.

25.GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	MARZO DE 2023	MARZO DE 2022
Gastos personales (1)	2.920.372	2.520.226
Seguros (2)	1.730.178	34.804
Impuestos	706.136	605.128
Diversos (3)	509.800	1.116.712
Servicios	336.017	272.869
Depreciaciones	262.493	257.191
Honorarios	205.242	268.424
Amortizaciones	159.508	317.145
Contribuciones y afiliaciones	68.814	62.122
Mantenimiento y reparaciones	16.457	51.445
Gastos de viaje	8.246	8.723
Adecuación e instalación	3.916	55.934
Gastos legales	3.588	4.112
Arrendamientos	5.869	47.414
Total Gastos Administrativos	**6.936.634**	**5.622.249**

Este rubro agrupa los gastos operacionales de administración con ocasión al desarrollo del objeto social principal de la Compañía y se reconocen bajo el sistema de causación.

(1) Los gastos de personal a marzo de 2023, en comparación con marzo de 2022, presentan incremento debido a los ajustes salariales y al incremento en el número de colaboradores.

(2) El rubro de seguros presenta un incremento representativo debido a que la compañía a adquirió la póliza colectiva de seguro de accidentes personales, con el propósito de cubrir nuestra responsabilidad decenal ante terceros como habitantes y/o residentes de inmuebles, frente a vicios o errores de construcción que pongan en riesgo la estabilidad de las edificaciones, y esta será pagada gradualmente.

(3) Este rubro tiene una disminución debido a que casi no se han realizado restituciones de penalidad.

26.GASTOS DE VENTAS

	MARZO DE 2023	MARZO DE 2022
Gastos de personal (1)	644.286	451.799
Servicios	422.574	524.517
Diversos	180.005	163.265
Arrendamientos	152.183	59.108
Contribuciones y afiliaciones	92.691	92.293

Honorarios	55.114	73.892
Adecuación e instalación	24.243	98.093
Mantenimiento y reparaciones	2.405	1.825
Impuestos	1.166	8.473
Total Gastos Operacionales de ventas	**1.574.667**	**1.473.265**

En este rubro agrupa los gastos operacionales de ventas con ocasión al desarrollo del objeto social principal de la Compañía y se reconocen bajo el sistema de causación.

(1) Los gastos de personal a marzo de 2023, en comparación con marzo de 2022, presentan incremento debido a los ajustes salariales y al incremento en el número de colaboradores.

27. INGRESOS FINANCIEROS

	Marzo 2023	**Marzo 2022**
Intereses y Rendimientos (1)	2.881.947	844.056
Otros (2)	1.341.005	63.881
Diferencia en Cambio	425.812	7
Multas y Recargos (3)	0	106.537
Total Ingresos Financieros	**4.648.764**	**1.014.481**

(1) Los intereses corresponden a ingresos de carácter financiero, por rendimientos con entidades bancarias. Este rubro tuvo un incremento debido a la rentabilidad de varios portafolios de Inversiones, considerando mayores excedentes operaciones y a la reciprocidad en las mismas.

(2) Este rubro presenta un incremento por el ajuste en el valor de mercado de las inversiones que se tiene principalmente en BTG Pactual, para el año 2023.

(3) En este rubro se registran las multas efectivamente realizadas.

28. GASTOS FINANCIEROS

	Marzo 2023	**Marzo 2022**
Diferencia en Cambio (1)	868.438	3
Comisiones	25.332	21.552
Gastos Bancarios	4.024	17.336
Iva Financiero	3.970	3.936
Intereses	2.452	4.280
Total Gastos Financieros	**904.216**	**47.107**

Este rubro comprende los gastos de carácter financiero con entidades bancarias.

(1) Este rubro tuvo un incremento debido al ajuste del saldo en moneda extranjera con el banco Morgan Stranley.

29.OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES

	Marzo 2023	Marzo 2022
Diversos (1)	1.796.367	1.026.878
Reintegro de Costos y Gastos	132.006	61.048
Excedentes	18.354	5.080
Diversos	7.950	0
Ajuste al Peso	6	6
Utilidad en Venta de inversiones	0	211
Total Otros Ingresos no Operacionales	**1.954.683**	**1.093.223**

Este rubro comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a la del objeto social o giro normal de la Compañía.

(1) Este rubro presenta un incremento debido a la integración del Estado Financiero del fideicomiso ARABELLA, corresponde a una provisión por mayores anticipos solicitados en relación con los costos legalizados en el año2022; para el 2023 se realizará el respectivo cruce con las utilidades.

30.OTROS GASTOS NO OPERACIONALES

	Marzo 2023	Marzo 2022
Perdida en Venta de Inversiones (1)	804.989	900.889
Gastos Diversos	61.229	233.712
Gastos Extraordinarios	143	6.898
Total Otros Gastos no Operacionales	**866.361**	**1.141.499**

Este rubro comprende los gastos provenientes de transacciones diferentes a las del objeto social o giro normal de la Compañía.

(1) Este rubro corresponde a una desvalorización de inversiones en un patrimonio que se tiene en el fondo de Inversión BTG, entre el valor de compra y el valor de mercado.

31. PARTES RELACIONADAS

Las transacciones a que se refieren las partes relacionadas corresponden a salarios y cuentas por cobrar del personal clave de la administración en la compañía, según fechas indicadas:

Personal Clave de la Administración	2.023	2.022
Salarios	371.523	1.223.235
Cuentas por cobrar	400.455	1.733.557

32.CONTINGENCIAS

La empresa tiene en su momento 10 demandas de probabilidad remota y 6 de probabilidad eventual; las cuales ascienden a $461.306; estos corresponden en su mayoría a demandas laborales donde somos solidarios con los contratistas de mano de obra, sin embargo, es importante resaltar que en caso de fallar en contra de la compañía los efectos no serían materiales.

33.GESTIÓN FINANCIERA DE RIESGOS

Por la naturaleza del negocio, Constructora Capital Medellín S.A.S mantiene exposición a riesgos inherentes al mercado como riesgos de tasa de cambio, tasas de interés, riesgo de crédito y de liquidez; sin embargo, se implementan acciones para mitigar o evitar los efectos que su materialización puede significar.

Riesgo de mercado

Dentro de los riesgos financieros más importantes, se encuentran los riesgos de mercado. Dichos riesgos son derivados de las fluctuaciones en las variables macroeconómicas y microeconómicas que pueden generar variaciones en el valor de los activos y pasivos con afectación en el resultado y en la rentabilidad.

Constructora Capital Medellín S.A.S se encuentra expuesta en el manejo de sus instrumentos financieros a factores de riesgo tales como tipo de cambio, tasas de interés y niveles de precios.

Riesgo de tasa de cambio

Constructora Capital Medellín S.A.S identifica y reconoce todas aquellas transacciones que se realizan en una moneda diferente a la de operación, y se controla periódicamente la posición neta de los activos corrientes en dólares de los Estados Unidos de América.

La tasa de cambio representativa del mercado al 31 de marzo de 2023 fue de $4.627,27 por US$1. Al saldo de marzo 31 de 2023 se tenían los siguientes activos en moneda extranjera, contabilizados por su equivalente en miles de pesos:

Valor	MARZO-2023	
	USD	PESOS
Activos	2.421.145	11.203.295
Valor Neto	2.421.145	11.203.295

Riesgo por exposición a tasas de interés

Este riesgo está referido a la exposición que tiene la deuda de la compañía frente a variables macroeconómicas o índices de actualización de deuda. Representa un riesgo en la medida que la deuda se incremente de manera no correlacionada con los ingresos, causando un efecto

económico no deseado en el costo de la compañía. La Compañía gestiona estos riesgos con base en las lecturas de mercado sobre el entorno macroeconómico y sobre las contrapartes.

Dadas las condiciones actuales de las variables macroeconómicas en Colombia las tasas de intereses de 2023 aumentaron generando un aumento en los costos por préstamos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito derivado de los activos financieros que implica el riesgo de incumplimiento de pagos es reducido por las evaluaciones y valoraciones de clientes las cuales se realizan previamente al cierre de cada negocio; en este proceso se valida al cliente en centrales de riesgo donde se evalúa su comportamiento de pago en el sector real y financiero, su cultura de pago, su calificación, moras, su endeudamiento global, entre otros.

Evaluar los procesos judiciales que el cliente tiene en contra e interpuestos. Consultar el cliente en listas Nacionales e Internacionales, se evalúa la capacidad de endeudamiento del cliente según los soportes presentados. La empresa no presenta riesgo de crédito por estos activos ya que se transfiere el riesgo de crédito a otras entidades. Sin embargo, en caso de presentarse una cuenta por cobrar de dudoso recaudo se revisa su impacto en los resultados del ejercicio y se aplicaría el deterioro correspondiente.

Los excedentes de tesorería son invertidos temporalmente en fondos de inversión los cuales generan rentabilidad. La administración de estos recursos busca siempre un beneficio y un sostenimiento del valor en el tiempo sin afectar los compromisos futuros de la organización y sin exponer dichos recursos a riesgos distintos a los de la operación del negocio.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la sociedad no logre pagar sus obligaciones financieras al acercarse la fecha de vencimiento de esta. El objetivo de la sociedad de manejar la liquidez es asegurar, tanto como sea posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones en situaciones normales y de coyuntura, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la sociedad.

La sociedad monitorea su requerimiento de efectivo a través de previsiones de flujo de caja el cual incluye el servicio a la deuda, pero excluye el potencial impacto de circunstancias que no pueden ser razonablemente predecibles. Se realiza una minuciosa planeación financiera, la oportuna consecución de recursos financieros y la permanente gestión sobre la cartera.

Este riesgo se mitiga haciendo más eficiente el manejo y disponibilidad del capital de trabajo. La razón corriente al cierre del periodo es:

	Marzo 2023	Diciembre de 2022
Activos corrientes	860.035.050	779.709.484
Pasivos corrientes	561.878.531	495.678.920
Razón corriente	**1.53**	**1.57**

Deudores comerciales

La empresa no presenta riesgo de crédito porque tiene la política de vender a contado, la empresa transfiere el riesgo de crédito a otras entidades. Sin embargo, en caso de presentarse una cuenta por cobrar de dudoso recaudo se revisa su impacto en los resultados del ejercicio y se aplicaría el deterioro correspondiente.

Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de la sociedad de acuerdo con la política establecida. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte.

35. EVENTOS SUBSECUENTES AL PERIODO QUE SE INFORMA

Entre el 31 de marzo de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de estos.

36. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Compañía el 21 de abril de 2023. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración de la Junta Directiva para su aprobación y posterior disposición del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos estados financieros.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de Constructora Capital Medellín S.A.S. finalizados al 31 de marzo de 2023, 31 de marzo de 2022 y diciembre de 2022, los cuales se han tomado fielmente de libros de contabilidad. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de 2023 existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), en la fecha de corte.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados,

Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.

Carolina Flórez Jllo.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL
Representante Legal

CAROLINA FLÓREZ JARAMILLO
Contadora
TP. No 122662-T

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2023-511219

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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: 18-08-2021 RADICACIÓN: 2021-51796 CON: ESCRITURA DE: 28-07-2021
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE 3 ETAPA 3 URBANIZACION BOSQUE DEL RIO CON AREA DE 3.591,09 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7550 DE FECHA 24-06-2021 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
ADQUIRIO ALIANZA FIDUCIARIA S..A FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEO ASI:POR ESCRITURA 18077 DEL 22-12-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: VALORES SIMESA S.A. , A : FIDUCIARIA ALIANZA S.A. VOCERA DEL FIDICOMISO BOSQUES DEL RIO , REGISTRADA EL DIA 17-01-2018 EN LA MATRICULA 001-981406.---PARAGRAFO:SEGUN ESCRITURA 2218 DEL 09-04-2007 NOTARIA 29 MEDELLIN,REGISTRADA EL 17-05-2007 VALORES SIMESA S.A FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE,ORIGINANDOSE LA MATRICULA 001-954015 OBJETO DE LOTEO.ADQUIRIO:VALORES SIMESA S.A. EL PREDIO MAYOR OBJETO DE LOTEO EN 16 PREDIOS ASI: POR ESCISION CON SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA S.A.",SEGUN ESCRITURA 2527 DEL 30-11-2000 NOTARIA 7 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 12-12-2000 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/305842/267836/307937/393956/369790/342687/400163 AL 400171.1.- ADQUIRIO EMPRESA SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. (SIMESA) POR COMPRA A RICARDO MEJIA M. , MANUEL MEJIA PELAEZ, Y JESUS MESA C., SEGUN ESCRITURA # 491 DEL 23 DE FEBRERO DE 1.939 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE MARZO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. IMPS. TOMO 1., F. 510, # 712.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 9301 DEL 29-12-1982 NOTARIA 9 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 06-04-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A."SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/842.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1703 DEL 17-11-1981 NOTARIA 16 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 24-11-1981 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES SOBRE PARTE DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-267836 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1195 DEL 30-03-1983 NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 13-05-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-307937.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1124 DEL 28-02-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 10-07-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-393956.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 881 DEL 08-03-1984 NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 11-04-1984 SIDERURGICA DE MEDELLIN FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-342687.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6195 DEL 12-09-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 25-09-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-400163 AL 001-400171.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 5169 DE 14-08-2007 NOTARIA 29 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 16-08-2007 VALORES SIMESA S.A. FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTEO DEL PREDIO MATRICULA 001-0954015 DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL PREDIO CON MATRICULA 001-0960885 OBJETO DE ESTUDIO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
2) LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MPIO DE MEDELLIN LOTE 3 ETAPA 3 URBANIZACION BOSQUE DEL RIO
1) LOTE DE TERRENO #UBICADO EN EL MPIO DE MEDELLIN

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
001 - 981406

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-07-2021 Radicación: 2021-51796

Doc: ESCRITURA 7550 del 24-06-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LOTEO: 0920 LOTEO

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO X NIT:830.053.812-2

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-09-2021 Radicación: 2021-71340

Doc: ESCRITURA 12939 del 28-09-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION (A LA ESCRITURA NRO. 18077 DE 22-12-2017 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, EN CUANTO CITAR CORRECTAMENTE EN EL ENCABEZADO DE ESTA EL NOMBRE CORRECTO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO NIT:830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-12-2022 Radicación: 2022-91457

Doc: ESCRITURA 16660 del 01-12-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO $2.500.000

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO X NIT:830.053.812-2

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. **NIT:860.034.594-1**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-10-2023 Radicación: 2023-73900

Doc: ESCRITURA 11779 del 23-10-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDA EN LA ESCRITURA 9378 DEL 29-07-2021 ACLARADA POR LA ESCRITURA 12939 DEL 28-09-2021 AMBAS NOTARIA 15 MEDELLIN REGISTRADA EN LA M.I 981409, EN CUANTO A QUE SE CREA LA ETAPA 3

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO BOSQUES DEL RIO X NIT: 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

4 -> 1488947SOTANO 1 C. UTIL 99135
4 -> 1488948SOTANO 1 PARQ Y C. UTIL 99136
4 -> 1488949SOTANO 1 PARQUEADERO 99137
4 -> 1488950SOTANO 1 PARQUEADERO 99138
4 -> 1488951SOTANO 1 PARQUEADERO 99139
4 -> 1488952SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99140
4 -> 1488953SOTANO 1 C.UTIL 99142
4 -> 1488954SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99143
4 -> 1488955SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99146
4 -> 1488956SOTANO 1 C.UTIL 99147
4 -> 1488957SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99182
4 -> 1488958SOTANO 1 C.UTIL 99184
4 -> 1488959SOTANO 1 C.UTIL 99185
4 -> 1488960SOTANO 1 C.UTIL 99186
4 -> 1488961SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99187
4 -> 1488962SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99188
4 -> 1488963SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99189
4 -> 1488964SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99190
4 -> 1488965SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99191
4 -> 1488966SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99192
4 -> 1488967SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99193
4 -> 1488968SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99194
4 -> 1488969SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99195
4 -> 1488970SOTANO 1 C.UTIL 99196
4 -> 1488971SOTANO 1 C.UTIL 99197
4 -> 1488972SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99198
4 -> 1488973SOTANO 1 PARQUEADERO 99199
4 -> 1488974SOTANO 1 PARQUEADERO 99200
4 -> 1488975SOTANO 1 C.UTIL 99201
4 -> 1488976SOTANO 1 C.UTIL 99202

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 1488977SOTANO 1 PARQUEADERO 99203
4 -> 1488978SOTANO 1 C.UTIL 99207
4 -> 1488979SOTANO 1 C.UTIL 99208
4 -> 1488980SOTANO 1 C.UTIL 99209
4 -> 1488981SOTANO 1 PARQUEADERO 99242
4 -> 1488982SOTANO 1 PARQUEADERO 99243
4 -> 1488983SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99244
4 -> 1488984SOTANO 1 PARQUEADERO 99245
4 -> 1488985SOTANO 1 PARQUEADERO 99246
4 -> 1488986SOTANO 1 PARQUEADERO 99247
4 -> 1488987SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99248
4 -> 1488988SOTANO 1 C.UTIL 99302
4 -> 1488989SOTANO 1 C.UTIL 99303
4 -> 1488990SOTANO 1 C.UTIL 99304
4 -> 1488991SOTANO 1 C.UTIL 99305
4 -> 1488992SOTANO 1 C.UTIL 99306
4 -> 1488993SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99307
4 -> 1488994SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99308
4 -> 1488995SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99309
4 -> 1488996SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99310
4 -> 1488997SOTANO 1 PARQ Y C.UTIL 99311
4 -> 1488998SOTANO 1 C.UTIL 99312
4 -> 1488999SOTANO 1 PARQ DOBLE+MOTO 99313
4 -> 1489000SOTANO 1 PARQ DOBLE 99314
4 -> 1489001SOTANO 1 C.UTIL 99315
4 -> 1489002SOTANO 1 C.UTIL 99316
4 -> 1489003SOTANO 1 C.UTIL 99317
4 -> 1489004SOTANO 1 C.UTIL 99318
4 -> 1489005SOTANO 1 PARQ DOBLE 99319
4 -> 1489006SOTANO 1 PARQ DOBLE 99320
4 -> 1489007SOTANO 1 PARQ DOBLE 99321

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 1489008SOTANO 1 PARQ MOTO+OFICINA 99360
4 -> 1489009SOTANO 1 PARQ MOTO+OFICINA 99361
4 -> 1489010SOTANO 1 PARQ MOTO+OFICINA 99362
4 -> 1489011SOTANO 1 PARQ MOTO+OFICINA 99363
4 -> 1489012SOTANO 1 PARQ MOTO+OFICINA 99364
4 -> 1489013SOTANO 1 PARQ MOTO+OFICINA 99365
4 -> 1489014SOTANO 1 PARQ MOTO+OFICINA 99366
4 -> 1489015SOTANO 1 PARQ MOTO+OFICINA 99367
4 -> 1489016SOTANO 1 PARQ MOTO+OFICINA 99368
4 -> 1489017SOTANO 1 PARQ OFICINA 99373
4 -> 1489018SOTANO 1 PARQ OFICINA 99374
4 -> 1489019SOTANO 1 PARQ OFICINA 99375
4 -> 1489020SOTANO 1 PARQ OFICINA 99376
4 -> 1489021SOTANO 1 PARQ OFICINA 99377
4 -> 1489022SOTANO 1 PARQ OFICINA 99378
4 -> 1489023SOTANO 1 PARQ OFICINA 99379
4 -> 1489024SOTANO 1 PARQ OFICINA 99380
4 -> 1489025SOTANO 1 PARQ OFICINA 99381
4 -> 1489026SOTANO 1 PARQ OFICINA 99382
4 -> 1489027SOTANO 1 PARQ OFICINA 99383
4 -> 1489028SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99458
4 -> 1489029SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99459
4 -> 1489030SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99460
4 -> 1489031SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99461
4 -> 1489032SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99462
4 -> 1489033SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99463
4 -> 1489034SOTANO 1 PARQ MOTO OFICINA 99464
4 -> 1489035SOTANO 1 PARQ MOTO OFICINA 99465
4 -> 1489036SOTANO 1 PARQ MOTO OFICINA 99466
4 -> 1489037SOTANO 1 PARQ MOTO OFICINA 99467
4 -> 1489038SOTANO 1 PARQ MOTO OFICINA 99468

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 1489039SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99469
4 -> 1489040SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99470
4 -> 1489041SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99471
4 -> 1489042SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99472
4 -> 1489043SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99473
4 -> 1489044SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99474
4 -> 1489045SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99475
4 -> 1489046SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99476
4 -> 1489047SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99477
4 -> 1489048SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99478
4 -> 1489049SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99479
4 -> 1489050SOTANO 1 PARQ DOBLE OFICINA 99480
4 -> 1489051SOTANO 1 C.UTIL OFICINA 99486
4 -> 1489052SOTANO 1 C.UTIL OFICINA 99487
4 -> 1489053SOTANO 1 C.UTIL OFICINA 99488
4 -> 1489054SOTANO 1 C.UTIL OFICINA 99489
4 -> 1489055SOTANO 1 C.UTIL OFICINA 99490
4 -> 1489056SOTANO 1 C.UTIL OFICINA 99491
4 -> 1489057SOTANO 1 C.UTIL OFICINA 99492
4 -> 1489058SOTANO 1 C.UTIL OFICINA 99493
4 -> 1489059SOTANO 1 C.UTIL OFICINA 99494
4 -> 1489060SOTANO 1 C.UTIL OFICINA 99495
4 -> 14890611 PISO PARQ Y C.UTIL 01079
4 -> 14890621 PISO C.UTIL 01080
4 -> 14890631 PISO C.UTIL 01081
4 -> 14890641 PISO C.UTIL 01082
4 -> 14890651 PISO C.UTIL 01083
4 -> 14890661 PISO PARQ Y C.UTIL 01084
4 -> 14890671 PISO PARQ Y C.UTIL 01085
4 -> 14890681 PISO PARQ Y C.UTIL 01086
4 -> 14890691 PISO PARQ Y C.UTIL 01087

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14890701 PISO PARQ Y C.UTIL 01088
4 -> 14890711 PISO PARQUEADERO 01095
4 -> 14890721 PISO PARQUEADERO 01096
4 -> 14890731 PISO PARQ +MOTO 01097
4 -> 14890741 PISO PARQ +MOTO 01098
4 -> 14890751 PISO PARQUEADERO 01099
4 -> 14890761 PISO PARQ DOBLE + C.UTIL 01100
4 -> 14890771 PISO PARQ DOBLE + C.UTIL 01101
4 -> 14890781 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL +MOTO 01102
4 -> 14890791 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL +MOTO 01103
4 -> 14890801 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01104
4 -> 14890811 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL +MOTO 01105
4 -> 14890821 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL +MOTO 01106
4 -> 14890831 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01107
4 -> 14890841 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01108
4 -> 14890851 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01109
4 -> 14890861 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01110
4 -> 14890871 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01111
4 -> 14890881 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01112
4 -> 14890891 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01113
4 -> 14890901 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01114
4 -> 14890911 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01115
4 -> 14890921 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 01116
4 -> 14890931 PISO PARQ Y C.UTIL 01134
4 -> 14890941 PISO PARQ Y C.UTIL 01135
4 -> 14890951 PISO PARQ Y C.UTIL 01136
4 -> 14890961 PISO PARQ Y C.UTIL 01137
4 -> 14890971 PISO PARQ MOTO 01147
4 -> 14890981 PISO PARQ MOTO 01148
4 -> 14890991 PISO PARQUEADERO 01149
4 -> 14891001 PISO PARQUEADERO 01150

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14891011 PISO PARQUEADERO 01151
4 -> 14891021 PISO PARQUEADERO 01152
4 -> 14891031 PISO PARQUEADERO 01153
4 -> 14891041 PISO PARQUEADERO 01154
4 -> 14891051 PISO PARQUEADERO 01155
4 -> 14891061 PISO PARQUEADERO 01156
4 -> 14891071 PISO PARQUEADERO 01157
4 -> 14891081 PISO PARQUEADERO 01158
4 -> 14891091 PISO PARQUEADERO 01159
4 -> 14891101 PISO PARQUEADERO 01160
4 -> 14891111 PISO PARQUEADERO 01161
4 -> 14891121 PISO PARQUEADERO 01162
4 -> 14891131 PISO PARQUEADERO 01163
4 -> 14891141 PISO PARQUEADERO 01164
4 -> 14891151 PISO PARQUEADERO 01165
4 -> 14891161 PISO C.UTIL 01166
4 -> 14891171 PISO C.UTIL 01167
4 -> 14891181 PISO PARQUEADERO 01168
4 -> 14891192 PISO PARQ Y C.UTIL +MOTO 02180
4 -> 14891202 PISO C.UTIL 02181
4 -> 14891212 PISO C.UTIL 02182
4 -> 14891222 PISO C.UTIL 02183
4 -> 14891232 PISO PARQ + MOTO 02184
4 -> 14891242 PISO PARQ + MOTO 02185
4 -> 14891252 PISO PARQUEADERO 02186
4 -> 14891262 PISO PARQ Y C.UTIL 02187
4 -> 14891272 PISO PARQUEADERO 02188
4 -> 14891282 PISO C.UTIL 02189
4 -> 14891292 PISO PARQ Y C.UTIL 02190
4 -> 14891302 PISO PARQ Y C.UTIL +MOTO 02191
4 -> 14891312 PISO PARQ Y C.UTIL 02192

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14891322 PISO PARQUEADERO 02193
4 -> 14891332 PISO PARQUEADERO 02194
4 -> 14891342 PISO PARQ Y C.UTIL 02195
4 -> 14891352 PISO PARQ Y C.UTIL 02196
4 -> 14891362 PISO PARQUEADERO 02197
4 -> 14891372 PISO PARQUEADERO 02198
4 -> 14891382 PISO PARQ + MOTO 02199
4 -> 14891392 PISO PARQ + MOTO 02200
4 -> 14891402 PISO PARQUEADERO 02201
4 -> 14891412 PISO PARQUEADERO 02202
4 -> 14891422 PISO PARQUEADERO 02203
4 -> 14891432 PISO PARQUEADERO 02204
4 -> 14891442 PISO PARQUEADERO 02205
4 -> 14891452 PISO PARQUEADERO 02206
4 -> 14891462 PISO PARQUEADERO 02207
4 -> 14891472 PISO PARQUEADERO 02208
4 -> 14891482 PISO PARQUEADERO 02209
4 -> 14891492 PISO PARQUEADERO 02210
4 -> 14891502 PISO PARQ +MOTO 02211
4 -> 14891512 PISO PARQ +MOTO 02212
4 -> 14891522 PISO PARQUEADERO 02213
4 -> 14891532 PISO PARQUEADERO 02214
4 -> 14891542 PISO PARQ Y C.UTIL 02215
4 -> 14891552 PISO PARQ Y C.UTIL 02216
4 -> 14891562 PISO C.UTIL 02217
4 -> 14891572 PISO C.UTIL 02218
4 -> 14891582 PISO C.UTIL 02219
4 -> 14891592 PISO PARQ +C.UTIL 02220
4 -> 14891602 PISO C.UTIL 02221
4 -> 14891612 PISO PARQ +C.UTIL +MOTO 02222
4 -> 14891622 PISO PARQ +C.UTIL +MOTO 02223

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14891632 PISO PARQ +C.UTIL +MOTO 02224
4 -> 14891642 PISO PARQ +MOTO 02225
4 -> 14891652 PISO PARQ +MOTO 02226
4 -> 14891662 PISO PARQ +MOTO 02227
4 -> 14891672 PISO C.UTIL 02228
4 -> 14891682 PISO PARQ + MOTO 02229
4 -> 14891692 PISO PARQ + MOTO 02230
4 -> 14891702 PISO PARQ + MOTO 02231
4 -> 14891712 PISO PARQ + MOTO 02232
4 -> 14891722 PISO PARQ + MOTO 02233
4 -> 14891732 PISO PARQ + MOTO 02234
4 -> 14891742 PISO PARQ + MOTO 02235
4 -> 14891752 PISO PARQ + MOTO 02236
4 -> 14891762 PISO PARQ + MOTO 02237
4 -> 14891772 PISO PARQUEADERO 02262
4 -> 14891782 PISO PARQUEADERO 02263
4 -> 14891792 PISO PARQUEADERO 02264
4 -> 14891802 PISO PARQUEADERO 02265
4 -> 14891812 PISO PARQUEADERO 02285
4 -> 14891822 PISO PARQUEADERO DOBLE 02286
4 -> 14891832 PISO PARQUEADERO DOBLE 02287
4 -> 14891842 PISO PARQUEADERO MOTO 02307
4 -> 14891852 PISO PARQUEADERO MOTO 02308
4 -> 14891862 PISO PARQUEADERO 02309
4 -> 14891872 PISO PARQUEADERO 02310
4 -> 14891882 PISO PARQUEADERO 02311
4 -> 14891892 PISO PARQUEADERO 02312
4 -> 14891902 PISO PARQUEADERO 02313
4 -> 14891912 PISO PARQUEADERO 02314
4 -> 14891922 PISO PARQUEADERO 02315
4 -> 14891932 PISO PARQUEADERO 02316

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14891942 PISO PARQUEADERO 02317
4 -> 14891952 PISO PARQUEADERO 02318
4 -> 14891962 PISO PARQUEADERO 02319
4 -> 14891972 PISO PARQUEADERO 02320
4 -> 14891982 PISO PARQUEADERO 02321
4 -> 14891992 PISO PARQUEADERO 02322
4 -> 14892002 PISO PARQUEADERO 02323
4 -> 14892012 PISO PARQUEADERO 02324
4 -> 14892022 PISO PARQUEADERO 02325
4 -> 14892032 PISO C.UTIL 02326
4 -> 14892042 PISO C.UTIL 02327
4 -> 14892052 PISO PARQ +MOTO 02328
4 -> 14892062 PISO PARQ Y C.UTIL 02329
4 -> 14892072 PISO PARQ Y C.UTIL 02330
4 -> 14892082 PISO PARQ Y C.UTIL 02331
4 -> 14892092 PISO C.UTIL 02332
4 -> 14892102 PISO C.UTIL 02333
4 -> 14892112 PISO C.UTIL 02334
4 -> 14892123 PISO C.UTIL 03209
4 -> 14892133 PISO C.UTIL 03210
4 -> 14892143 PISO C.UTIL 03211
4 -> 14892153 PISO C.UTIL 03212
4 -> 14892163 PISO PARQ + MOTO 03213
4 -> 14892173 PISO C.UTIL 03214
4 -> 14892183 PISO C.UTIL 03215
4 -> 14892193 PISO PARQUEADERO 03216
4 -> 14892203 PISO PARQUEADERO 03217
4 -> 14892213 PISO PARQUEADERO 03218
4 -> 14892223 PISO PARQUEADERO 03219
4 -> 14892233 PISO PARQUEADERO 03220
4 -> 14892243 PISO PARQUEADERO 03221

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14892253 PISO PARQUEADERO 03222
4 -> 14892263 PISO PARQUEADERO 03223
4 -> 14892273 PISO PARQUEADERO 03224
4 -> 14892283 PISO PARQUEADERO 03225
4 -> 14892293 PISO PARQUEADERO 03226
4 -> 14892303 PISO PARQUEADERO 03227
4 -> 14892313 PISO PARQUEADERO 03228
4 -> 14892323 PISO PARQUEADERO 03229
4 -> 14892333 PISO PARQUEADERO 03230
4 -> 14892343 PISO PARQUEADERO 03231
4 -> 14892353 PISO PARQUEADERO 03232
4 -> 14892363 PISO PARQUEADERO 03233
4 -> 14892373 PISO PARQUEADERO 03234
4 -> 14892383 PISO C.UTIL 03235
4 -> 14892393 PISO C.UTIL 03236
4 -> 14892403 PISO PARQ +MOTO 03237
4 -> 14892413 PISO PARQ DOBLE Y C.UTIL 03238
4 -> 14892423 PISO C.UTIL 03239
4 -> 14892433 PISO PARQ Y C.UTIL 03240
4 -> 14892443 PISO PARQ DOBLE 03241
4 -> 14892453 PISO PARQ DOBLE 03242
4 -> 14892463 PISO PARQ DOBLE 03243
4 -> 14892473 PISO PARQ DOBLE 03244
4 -> 14892483 PISO PARQ +MOTO 03245
4 -> 14892493 PISO PARQ +MOTO +C.UTIL 03246
4 -> 14892503 PISO C.UTIL 03247
4 -> 14892513 PISO PARQUEADERO 03248
4 -> 14892523 PISO PARQUEADERO 03249
4 -> 14892533 PISO PARQUEADERO 03250
4 -> 14892543 PISO C.UTIL 03251
4 -> 14892553 PISO PARQ +C.UTIL 03252

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14892563 PISO PARQUEADERO 03253
4 -> 14892573 PISO PARQUEADERO DOBLE 03254
4 -> 14892583 PISO PARQUEADERO DOBLE +C.UTIL 03255
4 -> 14892593 PISO C.UTIL 03256
4 -> 14892603 PISO C.UTIL 03257
4 -> 14892613 PISO PARQUEADERO 03258
4 -> 14892623 PISO PARQ +C.UTIL 03259
4 -> 14892633 PISO C.UTIL 03260
4 -> 14892643 PISO C.UTIL 03261
4 -> 14892654 PISO C.UTIL 04205
4 -> 14892664 PISO C.UTIL 04206
4 -> 14892674 PISO C.UTIL 04207
4 -> 14892684 PISO C.UTIL 04208
4 -> 14892694 PISO PARQ +C.UTIL 04209
4 -> 14892704 PISO C.UTIL 04210
4 -> 14892714 PISO C.UTIL 04211
4 -> 14892724 PISO PARQUEADERO 04212
4 -> 14892734 PISO PARQUEADERO 04213
4 -> 14892744 PISO PARQUEADERO 04214
4 -> 14892754 PISO PARQUEADERO 04215
4 -> 14892764 PISO PARQUEADERO 04216
4 -> 14892774 PISO PARQUEADERO 04217
4 -> 14892784 PISO PARQUEADERO 04218
4 -> 14892794 PISO PARQUEADERO 04219
4 -> 14892804 PISO PARQUEADERO 04220
4 -> 14892814 PISO PARQUEADERO 04221
4 -> 14892824 PISO PARQUEADERO 04222
4 -> 14892834 PISO PARQUEADERO 04223
4 -> 14892844 PISO PARQUEADERO 04224
4 -> 14892854 PISO PARQUEADERO 04225
4 -> 14892864 PISO PARQUEADERO 04226

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14892874 PISO PARQUEADERO 04227
4 -> 14892884 PISO PARQUEADERO 04228
4 -> 14892894 PISO PARQUEADERO 04229
4 -> 14892904 PISO PARQUEADERO 04230
4 -> 14892914 PISO C.UTIL 04231
4 -> 14892924 PISO C.UTIL 04232
4 -> 14892934 PISO PARQ +MOTO 04233
4 -> 14892944 PISO PARQ DOBLE +C.UTIL 04234
4 -> 14892954 PISO C.UTIL 04235
4 -> 14892964 PISO PARQ DOBLE +C.UTIL 04236
4 -> 14892974 PISO PARQ DOBLE 04237
4 -> 14892984 PISO PARQ DOBLE 04238
4 -> 14892994 PISO PARQ DOBLE 04239
4 -> 14893004 PISO PARQ DOBLE 04240
4 -> 14893014 PISO PARQ +MOTO 04241
4 -> 14893024 PISO PARQ +MOTO 04242
4 -> 14893034 PISO C.UTIL 04243
4 -> 14893044 PISO PARQUEADERO 04244
4 -> 14893054 PISO PARQUEADERO 04245
4 -> 14893064 PISO PARQUEADERO 04246
4 -> 14893074 PISO C.UTIL 04247
4 -> 14893084 PISO PARQ +C.UTIL 04248
4 -> 14893094 PISO PARQUEADERO 04249
4 -> 14893104 PISO PARQUEADERO DOBLE 04250
4 -> 14893114 PISO PARQ DOBLE + C.UTIL 04251
4 -> 14893124 PISO C.UTIL 04252
4 -> 14893134 PISO C.UTIL 04253
4 -> 14893144 PISO C.UTIL 04254
4 -> 14893154 PISO PARQ Y C.UTIL 04255
4 -> 14893164 PISO C.UTIL 04256
4 -> 14893175 PISO C.UTIL 05202

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14893185 PISO C.UTIL 05203
4 -> 14893195 PISO C.UTIL 05204
4 -> 14893205 PISO C.UTIL 05205
4 -> 14893215 PISO PARQUEADERO +MOTO 05206
4 -> 14893225 PISO C.UTIL 05207
4 -> 14893235 PISO C.UTIL 05208
4 -> 14893245 PISO PARQUEADERO 05209
4 -> 14893255 PISO PARQUEADERO 05210
4 -> 14893265 PISO PARQUEADERO 05211
4 -> 14893275 PISO PARQUEADERO 05212
4 -> 14893285 PISO PARQUEADERO 05213
4 -> 14893295 PISO PARQUEADERO 05214
4 -> 14893305 PISO PARQUEADERO 05215
4 -> 14893315 PISO PARQUEADERO 05216
4 -> 14893325 PISO PARQUEADERO 05217
4 -> 14893335 PISO PARQUEADERO 05218
4 -> 14893345 PISO PARQUEADERO 05219
4 -> 14893355 PISO PARQUEADERO 05220
4 -> 14893365 PISO PARQUEADERO 05221
4 -> 14893375 PISO PARQUEADERO 05222
4 -> 14893385 PISO PARQUEADERO 05223
4 -> 14893395 PISO PARQUEADERO 05224
4 -> 14893405 PISO PARQUEADERO 05225
4 -> 14893415 PISO PARQUEADERO 05226
4 -> 14893425 PISO PARQUEADERO 05227
4 -> 14893435 PISO C.UTIL 05228
4 -> 14893445 PISO C.UTIL 05229
4 -> 14893455 PISO PARQUEADERO +MOTO 05230
4 -> 14893465 PISO PARQ DOBLE +C.UTIL 05231
4 -> 14893475 PISO C.UTIL 05232
4 -> 14893485 PISO PARQ DOBLE 05233

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14893495 PISO PARQ DOBLE 05234
4 -> 14893505 PISO PARQ DOBLE 05235
4 -> 14893515 PISO PARQ DOBLE 05236
4 -> 14893525 PISO PARQ DOBLE 05237
4 -> 14893535 PISO PARQUEADERO +MOTO 05238
4 -> 14893545 PISO PARQUEADERO +MOTO 05239
4 -> 14893555 PISO C.UTIL 05240
4 -> 14893565 PISO PARQUEADERO 05241
4 -> 14893575 PISO PARQUEADERO 05242
4 -> 14893585 PISO PARQUEADERO 05243
4 -> 14893595 PISO C.UTIL 05244
4 -> 14893605 PISO PARQ +C.UTIL 05245
4 -> 14893615 PISO PARQUEADERO 05246
4 -> 14893625 PISO PARQUEADERO DOBLE 05247
4 -> 14893635 PISO PARQ DOBLE +C.UTIL 05248
4 -> 14893645 PISO C.UTIL 05249
4 -> 14893655 PISO C.UTIL 05260
4 -> 14893665 PISO PARQUEADERO 05261
4 -> 14893675 PISO PARQ +C.UTIL 05262
4 -> 14893685 PISO C.UTIL 05263
4 -> 14893696 PISO APTO 0615 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893706 PISO APTO 0617 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893716 PISO APTO 0618 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893726 PISO APTO 0619 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893736 PISO APTO 0620 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893746 PISO APTO 0621 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893757 PISO APTO 0715 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893767 PISO APTO 0716 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893777 PISO APTO 0717 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893787 PISO APTO 0718 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893797 PISO APTO 0719 TORRE 3 ETAPA 3

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14893807 PISO APTO 0720 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893817 PISO APTO 0721 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893828 PISO APTO 0815 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893838 PISO APTO 0816 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893848 PISO APTO 0817 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893858 PISO APTO 0818 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893868 PISO APTO 0819 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893878 PISO APTO 0820 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893888 PISO APTO 0821 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893899 PISO APTO 0915 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893909 PISO APTO 0916 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893919 PISO APTO 0917 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893929 PISO APTO 0918 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893939 PISO APTO 0919 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893949 PISO APTO 0920 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14893959 PISO APTO 0921 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148939610 PISO APTO 1015 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148939710 PISO APTO 1016 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148939810 PISO APTO 1017 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148939910 PISO APTO 1018 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148940010 PISO APTO 1019 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148940110 PISO APTO 1020 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148940210 PISO APTO 1021 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148940311 PISO APTO 1115 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148940411 PISO APTO 1116 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148940511 PISO APTO 1117 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148940611 PISO APTO 1118 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148940711 PISO APTO 1119 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148940811 PISO APTO 1120 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148940911 PISO APTO 1121 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148941012 PISO APTO 1215 TORRE 3 ETAPA 3

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 148941112 PISO APTO 1216 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148941212 PISO APTO 1217 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148941312 PISO APTO 1218 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148941412 PISO APTO 1219 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148941512 PISO APTO 1220 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148941612 PISO APTO 1221 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148941713 PISO APTO 1315 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148941813 PISO APTO 1316 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148941913 PISO APTO 1317 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148942013 PISO APTO 1318 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148942113 PISO APTO 1319 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148942213 PISO APTO 1320 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148942313 PISO APTO 1321 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148942414 PISO APTO 1415 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148942514 PISO APTO 1416 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148942614 PISO APTO 1417 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148942714 PISO APTO 1418 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148942814 PISO APTO 1419 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148942914 PISO APTO 1420 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148943014 PISO APTO 1421 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148943115 PISO APTO 1515 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148943215 PISO APTO 1516 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148943315 PISO APTO 1517 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148943415 PISO APTO 1518 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148943515 PISO APTO 1519 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148943615 PISO APTO 1520 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148943715 PISO APTO 1521 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148943816 PISO APTO 1615 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148943916 PISO APTO 1616 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148944016 PISO APTO 1617 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148944116 PISO APTO 1618 TORRE 3 ETAPA 3

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 148944216 PISO APTO 1619 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148944316 PISO APTO 1620 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148944416 PISO APTO 1621 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148944517 PISO APTO 1715 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148944617 PISO APTO 1716 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148944717 PISO APTO 1717 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148944817 PISO APTO 1718 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148944917 PISO APTO 1719 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148945017 PISO APTO 1720 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148945117 PISO APTO 1721 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148945218 PISO APTO 1815 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148945318 PISO APTO 1816 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148945418 PISO APTO 1817 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148945518 PISO APTO 1818 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148945618 PISO APTO 1819 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148945718 PISO APTO 1820 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148945818 PISO APTO 1821 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148945919 PISO APTO 1915 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148946019 PISO APTO 1916 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148946119 PISO APTO 1917 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148946219 PISO APTO 1918 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148946319 PISO APTO 1919 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148946419 PISO APTO 1920 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148946519 PISO APTO 1921 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148946620 PISO APTO 2015 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148946720 PISO APTO 2016 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148946820 PISO APTO 2017 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148946920 PISO APTO 2018 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148947020 PISO APTO 2019 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148947120 PISO APTO 2020 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148947220 PISO APTO 2021 TORRE 3 ETAPA 3

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 148947321 PISO APTO 2115 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148947421 PISO APTO 2116 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148947521 PISO APTO 2117 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148947621 PISO APTO 2118 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148947721 PISO APTO 2119 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148947821 PISO APTO 2120 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148947921 PISO APTO 2121 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148948022 PISO APTO 2215 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148948122 PISO APTO 2216 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148948222 PISO APTO 2217 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148948322 PISO APTO 2218 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148948422 PISO APTO 2219 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148948522 PISO APTO 2220 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148948622 PISO APTO 2221 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148948723 PISO APTO 2315 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148948823 PISO APTO 2316 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148948923 PISO APTO 2317 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148949023 PISO APTO 2318 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148949123 PISO APTO 2319 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148949223 PISO APTO 2320 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148949323 PISO APTO 2321 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148949424 PISO APTO 2415 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148949524 PISO APTO 2416 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148949624 PISO APTO 2417 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148949724 PISO APTO 2418 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148949824 PISO APTO 2419 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148949924 PISO APTO 2420 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148950024 PISO APTO 2421 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148950125 PISO APTO 2515 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148950225 PISO APTO 2516 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148950325 PISO APTO 2517 TORRE 3 ETAPA 3

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 148950425 PISO APTO 2518 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148950525 PISO APTO 2519 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148950625 PISO APTO 2520 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148950725 PISO APTO 2521 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148950826 PISO APTO 2615 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148950926 PISO APTO 2616 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148951026 PISO APTO 2617 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148951126 PISO APTO 2618 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148951226 PISO APTO 2619 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148951326 PISO APTO 2620 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148951426 PISO APTO 2621 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148951527 PISO APTO 2715 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148951627 PISO APTO 2716 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148951727 PISO APTO 2717 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148951827 PISO APTO 2718 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148951927 PISO APTO 2719 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148952027 PISO APTO 2720 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148952127 PISO APTO 2721 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148952228 PISO APTO 2815 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148952328 PISO APTO 2816 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148952428 PISO APTO 2817 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148952528 PISO APTO 2818 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148952628 PISO APTO 2819 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148952728 PISO APTO 2820 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148952828 PISO APTO 2821 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148952929 PISO APTO 2915 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148953029 PISO APTO 2916 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148953129 PISO APTO 2917 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148953229 PISO APTO 2918 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148953329 PISO APTO 2919 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148953429 PISO APTO 2920 TORRE 3 ETAPA 3

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 148953529 PISO APTO 2921 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148953630 PISO APTO 3015 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148953730 PISO APTO 3016 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148953830 PISO APTO 3017 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148953930 PISO APTO 3018 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148954030 PISO APTO 3019 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148954130 PISO APTO 3020 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148954230 PISO APTO 3021 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148954331 PISO APTO 3115 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148954431 PISO APTO 3116 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148954531 PISO APTO 3117 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148954631 PISO APTO 3118 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148954731 PISO APTO 3119 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148954831 PISO APTO 3120 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 148954931 PISO APTO 3121 TORRE 3 ETAPA 3
4 -> 14895501 PISO LOCAL 18-71
4 -> 14895511 PISO LOCAL 18-75
4 -> 14895521 PISO LOCAL 18-81
4 -> 14895531 PISO LOCAL 18-85
4 -> 14895543 PISO OFICINA 0306
4 -> 14895553 PISO OFICINA 0307
4 -> 14895563 PISO OFICINA 0308
4 -> 14895573 PISO OFICINA 0309
4 -> 14895583 PISO OFICINA 0310
4 -> 14895593 PISO OFICINA 0311
4 -> 14895603 PISO LOCAL 0312
4 -> 14895614 PISO OFICINA 0406
4 -> 14895625 PISO OFICINA 0506
4 -> 14895635 PISO OFICINA 0507
4 -> 14895645 PISO OFICINA 0508
4 -> 14895655 PISO OFICINA 0509

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231117125585481642 **Nro Matrícula: 001-1422196**

FOLIO CERRADO

Impreso el 17 de Noviembre de 2023 a las 04:24:30 PM

"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

4 -> 14895665 PISO OFICINA 0510

4 -> 14895675 PISO OFICINA 0511

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-511219 **FECHA: 17-11-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

REGISTRADORA PRINCIPAL

ANÁLISIS CONTABLE CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S

REFERENCIA: REVISION DOCUMENTOS SOLICITUD PERMISO DE VENTA DE LA CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S NIT 811.032.292-3,

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,*** 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 el responsable del proyecto BOSQUES DEL RIO ETAPA 4, Ubicado en la Calle 18 No 43G-90:

1. **Balance General, Presentaron información: Cumple.**
2. **Estado de Pérdidas y Ganancias: Presentaron información: cumple**
   Balance y Estado de pérdidas y ganancias en los términos del artículo 34 de la ley 222 de 1995 que establece lo siguiente:
3. **Información para estudio económico**: Cumple.
4. **Flujo de Aplicación de fondos o información para estudio financiero**: cumple
5. **Presupuesto del proyecto a solicitar enajenación de inmueble. 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 proyecto BOSQUES DEL RIO ETAPA 4.

Atentamente,

MARIBEL BETANCUR BETANCUR
TP 85895-T
Contadora/Contratista
Subsecretaría de Control Urbanístico

Fecha de recepción de documentos de radicado 202310370727 del 14-11-2023 **para análisis y respuesta, en mercurio se evacua.**

Fecha de entrega del concepto contable: 14-11-2023.

17 de noviembre de 2023

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO "BOSQUES DEL RÍO ETAPA 4"

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

En relación al requisito exigido en el numeral 1 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

Se aportó copia de la matrícula inmobiliaria **001-1422197** del 26 de octubre de 2023, de la cual se concluye que el titular actual del bien es Alianza Fiduciaria S.A Fideicomiso Bosque del Río y tiene una hipoteca activa a favor de Scotiobank Colpatria S.A.

El solicitante del trámite es la Constructora Capital Medellín S.A.S. , por lo que conforme al artículo 9 de la ley 66 de 1968, que indica que cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar la construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario del mismo, deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable de las obligaciones contraídas por en la entidad; en este caso, es Alianza Fiduciaria S.A Fideicomiso Bosque del Río presentó carta de coadyuvancia ante la Subsecretaría de Control Urbanístico de la solicitud Constructora Capital Medellín S.A.S y subsanó este requisito.

Sin embargo, como el inmueble está gravado con hipoteca a favor de Scotiobank Colpatria S.A, de conformidad con el numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que vaya enajenando; por lo que por lo que de Scotiobank Colpatria S.A, deberá entregar comunicación debidamente firmada en la que se obliga a liberar los inmuebles que vaya enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte el inmueble

En relación al requisito exigido en el numeral 2 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

- **Modelo de encargo fiduciario de vinculación:** Modelo aportado de la etapa 1 y 2, aportar el documento con los datos de la etapa 4.
- **Modelo de escritura pública:** Modelo aportado de la etapa 1 y 2, aportar el documento con los datos de la etapa 4.
- **Modelo de hipoteca abierta:** Modelo aportado de la etapa 1 y 2, aportar el documento con los datos de la etapa 4.

- **Modelo de acta de entrega:** Conforme a las leyes que regulan la materia.
- **Contrato fiduciario:** Conforme a las leyes que regulan la materia.

En relación al requisito exigido en el numeral 3 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

Se aportó Resolución C1-0696-2023, por medio de la cual se otorgó modificación de licencia vigente con resolución C1-0365-2022 y licencia de construcción en la modalidad de ampliación de la etapa constructiva 4 del proyecto Bosques del Rio a la constructora capital, con matrícula No. 001-422196, 001-422197, con matrícula de mayor extensión No. 001-981406. Número de apartamentos 171.

Se observa que solo se aportó la matrícula No. 001-422197, por lo que deberá aportar también la matrícula No. 001-422196

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **NO ES VIABLE** expedir el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Inmobiliario "**Bosques del Río Etapa 4**.", hasta que aclare cumpla con los requisitos descritos anteriormente.

Atentamente,

Diana M. Osorio G.

Diana Marcela Osorio
Abogada/ Contratista
Subsecretaría Control Urbanístico