



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 23/11/2023

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

Respuesta a solicitud con radicado número 202310359590

PROYECTO FAUNA TORRE 1

Carrera 99B No. 49B-161

234 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 **FAUNA TORRE 1** por parte de CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S, registrada en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con el número 890.942.766, representada legalmente por el señor JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ, identificado con C.C.71.680.487.

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



www.medellin.gov.co

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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Autorización de Ocupación de Inmuebles, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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



www.medellin.gov.co

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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOTA FRENTE EL NUMERAL II Y III

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

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B.
proyecto fauna torre 1, Carrera 99b No. 49b-161 - CBML: 60970010125 - Licencia urbanística: C2-21-1458 DEL 2021.

Proyectó: John Jairo Vásquez Velez. Administrador de Empresas Subsecretaria de Control Urbanístico.	Apoyo Jurídico: Camilo Adolfo Arbeláez. Abogado-Contratista Subsecretaria de Control Urbanístico.	Apoyo Contable: Maribel Betancur Betancur. Contadora-Contratista Subsecretaria de Control Urbanístico.	Apoyo Técnico: Yomar Alexis Herrera. Arquitecto-Contratista Subsecretaria de Control Urbanístico.	Revisó: Marcy Rocío Avendaño Abogada-Contratista Subsecretaria de Control Urbanístico.
---	---	--	---	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



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



Medellín, 26 de octubre de 2023.

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO
Ciudad

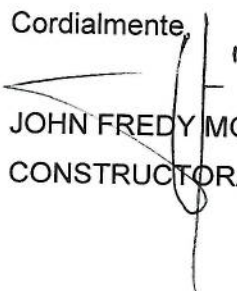
ASUNTO: CUMPLIMIENTO REQUISITOS ADICIONALES CERTIFICADO RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION PROYECTO FAUNA TORRE 1.

Conforme a las exigencias comunicadas mediante el documento con radicado 202330913143, de fecha 17 de octubre de 2023, nos permitimos allegar los documentos nuevamente exigidos así:

- Certificado matricula inmobiliaria 001-1482867, que corresponde al lote donde se construye la etapa 1 de Fauna; además, la 001-1482866, antes 01N-5473138, que era la mayor extensión, y la nota de Registro en cuanto al cambio de matrículas de Oficina Norte a Sur.
- Presupuesto financiero del proyecto debidamente actualizado; precisando que por normas internacionales y política contable la información financiera es anual.
- Se aportan licencias, modificaciones y/o aclaraciones, se informa que la obra se encuentra debidamente terminada, en cuanto a la Torre 1.
- Se actualiza formato de promesa y minuta de venta, entrega no varía; el proyecto está totalmente vendido y próximo a iniciar la enajenación de la unidades de vivienda.
- Se allega el contrato de Fiducia y el compromiso de desafectación por parte de Banco Financiado, Bancolombia.

Esperamos haber cumplido todas las exigencias y se nos expida el respectivo certificado de cumplimiento para la enajenación de unidades de vivienda.

Cordialmente,



JOHN FREDY MONTOYA GUZMAN

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

Cód. FO-GCUIR-004	Formato	 Alcaldía de Medellín Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano Oficina de Registro y Catastro
Versión: 6	FO-GCUIR: Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.				
Nombre representante legal:	JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ				
Identificación representante legal:	71.680.487				
Identificación o NIT:	890.942.766				
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	☒	NO	☐	No. De Radicdo: 4
Dirección de correspondencia:	Transversal 34A #74A-23 Medellín				
Correo electrónico:	contacto@cmonserrate.com ifmontoya@cmonserrate.com				
Teléfono y/o móvil:	3164473646				

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	FAUNA, TORRE 1					
Dirección del proyecto:	Carrera 99B #49B-161					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	3	No. de Torres Totales del proyecto:	3	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	234	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	702	
Tipo de viviendas:	VIP: SI ☐ NO ☐ VIS: SI ☒ NO ☐					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	☒	NO	☐	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	15/11/2023
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	☒	NO	☐	Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Escritura Nro.	4675	Fecha:	5/11/2021	Notaría:	SEXTA	MEDELLIN
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	☒	NO	☐	Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Contrato fiduciario No:	101486	Fecha:	7/10/2021	Vigencia:	10 AÑOS	

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, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega). |
| — | — | Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante. |
| x | — | Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados. |
| 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:

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o adicione, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y sancionatorio que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos; antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

Cód. FO-GCÚR-004	Formato	
Versión. 6	FO-GCÚR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA SAS

Balance General Al: 31 DICIEMBRE

De: 2022

Registro No.

Elaborado Por:

Día 26

Mes 07

Año 2023

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	\$ 8.400.000
2 BANCOS	\$ 4.468.812.321
3 CORPORACIONES	\$
4 TÍTULOS VALORES	\$ 2.502.387.496
5 VALORES MOBILIARIOS	\$ 8.173.734.472
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	\$ 29.879.000
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	\$
8 TOTAL (1 - 7)	\$ 15.183.293.291
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	\$ 10.867.067.136
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	\$ 1.838.501.838
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	\$
12 DEUDORES VARIOS	\$ 18.551.533.826
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	\$
14 TOTAL (9 - 13)	\$ 31.057.262.800
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	\$
16 VALORES MOBILIARIOS	\$
17 TOTAL (15 - 16)	\$
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	\$ 2.448.927.768
19 TERRENOS PARA LA VENTA	\$
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	\$
21 TERRENOS URBANIZADOS	\$ 37.547.441.897
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	\$
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	\$
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	\$
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	\$ 56.907.499.418
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	\$
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	\$
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	\$ 2.789.933.552
29 TOTAL (18 - 28)	\$ 99.673.792.645
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	\$ 7.638.540.649
2 MAQ. Y EQUIPO	\$ 589.801.143
3 MUEBLES Y ENSERES	\$ 187.930.391
4 VEHICULOS	\$ 55.116.663
5 TOTAL (1 - 4)	\$ 8.370.188.846
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CÉDULAS	\$
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	\$ 19.992.225.580
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	\$
4 TOTAL (1 - 3)	\$ 19.992.225.580
TOTAL ACTIVOS	\$ 174.276.762.962
CUENTAS DE ORDEN	\$

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	\$
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	\$ 13.851.141.386
3 OBLIGACIONES EN U.V.R.	\$ 97.737.568.873
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	\$
5 TOTAL (1 - 4)	\$ 71.598.700.259
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	\$ 3.730.474.647
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	\$
8 CONTRATISTAS	\$ 4.058.282.869
9 GASTOS POR PAGAR	\$
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	\$ 340.946.000
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	\$ 46.443.000
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	\$ 223.300.000
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	\$
14 INTERESES POR PAGAR	\$ 314.778.417
15 TOTAL (6 - 14)	\$ 8.714.225.933
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	\$
17 ANTICIPO A OBRAS	\$
18 ACREEDORES VARIOS	\$ 1.671.447.088
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	\$
20 OBLIGACIONES EN U.V.R.	\$
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	\$
22 TOTAL (16 - 21)	\$ 1.671.447.088
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	\$ 62.483.263.941
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	\$ 718.575.080
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	\$ 180.720.615
26 SOCIOS	\$
27 TOTAL (23 - 26)	\$ 63.382.559.616
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	\$ 500.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	\$
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	\$ 5.473.263.088
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 2.264.449.481
32 TOTAL (28 - 31)	\$ 3.708.816.607
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	\$ 250.000.000
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	\$
35 OTRAS RESERVAS	\$ 24.971.013.479
36 TOTAL (33 - 35)	\$ 25.221.013.479
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	\$
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	\$
39 TOTAL (37 - 38)	\$
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 174.276.762.962
CUENTAS DE ORDEN	\$

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ

NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

JULIAN ANDRÉS OBANDO PEREZ

NOMBRE Y APELLIDO

CONTADOR

LUISA FERNANDA RESTREPO DURANGO

NOMBRE Y APELLIDOS

137307-T

MATRÍCULA No

FIRMA

FIRMA

FIRMA

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA SAS**

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: **01 DE ENERO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

VENTAS BRUTAS:	\$ 51.862.466.602,00
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$ -
(1) VENTAS NETAS	\$ 51.862.466.602,00
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 35.122.975.631,00
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ -
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$ -
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ -
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 16.739.490.971,00
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ 5.126.169.192,00
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 11.613.321.779,00
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES	\$ 5.909.301.621,00
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES	\$ 5.704.020.158,00
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS	\$ 399.828.339,00
MAS: OTROS INGRESOS	\$ 1.264.399.712,00
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	\$ 7.368.248.209,00
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	\$ 1.012.587.962,00
MENOS: OTROS EGRESOS	\$ 308.037.351,00
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA	\$ 6.047.622.896,00
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 574.359.808,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 5.473.263.088,00

GERENTE O
REPRESENTANTE LEGAL

**JUAN ESTEBAN FRANCO
RODRIGUEZ**

Nombre

FIRMA

REVISOR FISCAL

JULIAN ANDRES OBANDO PEREZ

Nombre

FIRMA

MATRICULA PROFESIONAL

138562-T

Nombre

CONTADOR

**LUISA FERNANDA RESTREPO
DURANGO**

Nombre

FIRMA

Medellín, octubre 26 de 2023.

CERTIFICACIÓN REVISORIA FISCAL

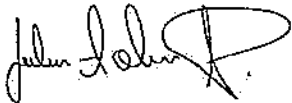
Referencia: Política contable sobre expedición de estados Financieros.

Señores **Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e innovación de Medellín** en mi calidad de Revisor Fiscal de **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S** identificado con Nit 890.942.766 certifico:

Que de acuerdo a documentación soporte en poder de la compañía y luego de examinar la política contable sobre la presentación de información financiera con las cuales cuenta actualmente la empresa a la fecha de la presente certificación, esta no cuenta con expedición de información financiera inferior a un año específicamente referidos a estados compuestos por: 1) Estado de situación financiera 2) Estado de resultados, otros resultados integrales, 3) Estado de cambios en el patrimonio y 4) Flujo de caja.

Esta certificación se expide en la ciudad de Medellín, a solicitud de la administración de la compañía, con destino a quien interese.

La presente certificación se emite a los 26 días del mes de octubre de 2023.



JULIAN ANDRES OBANDO PEREZ

Revisor Fiscal

TP 138.562-T

En Representación de GP Soluciones Integrales S.A.S

TR 564 de la Junta Central de Contadores.

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: Constructora Monserrate de Colombia S.A Expediente Número: _____

Proyecto ☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes
☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto FAUNA TORRE 1
 Dirección CARRERA 99B #49B-161 Número de unidades 234
 Ciudad MEDELLIN
 Costo del proyecto 30.573.355.128
 Venta total del proyecto 31.889.262.600

FINANCIACIÓN		VALOR	Porcentaje
Bancos		\$ 22.350.000.000,00	73,10%
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$ 200.000.000,00	0,70%
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		-\$ 1.543.423.652,00	-5,00%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 3.421.982.789,00	11,20%
	Patrimonio Autónomo		
Otros	Especificar: Cuotas inicia	\$ 6.144.795.991,00	20,00%
		\$	
TOTAL		\$ 30.573.355.128,00	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.027.122.333,00
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 4.715.750.000,00

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$ 22.350.000.000,00	Al mes de:	oct-23
	Proveedores	\$ 200.000.000,00	Al mes de:	oct-23
	Particulares	\$ 9.566.778.780,00	Al mes de:	oct-23
	Socios	-\$ 1.543.423.652,00	Al mes de:	oct-23

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 100% Al mes de: oct-23
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 100% Al mes de: oct-23

Luisa Fernanda Restrepo
 Firma Contador

Alejandro Gutierrez M.
 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

LUISA FERNANDA RESTREPO DURANGO
 Nombre del Contador:

ALEJANDRO GUTIERREZ M.
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 137307-T

Matrícula Número: 520202519

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: FAUNA TORRE1 Dirección: Cra. 99B

	PRIMER TRIMESTRE Fecha:10/21	SEGUNDO TRIMESTRE Fecha:01/22	TERCERO TRIMESTRE Fecha:04/22	CUARTO TRIMESTRE Fecha:07/22	QUINTO TRIMESTRE Fecha:10/22	SEXTO TRIMESTRE Fecha:01/23	SEPTIMO TRIMESTRE Fecha:04/23	OCTAVO TRIMESTRE Fecha:07/23	NOVENO TRIMESTRE Fecha:10/23	TOTAL Fecha:10/23
1. BANCOS	\$ 2.235.000.000,00	\$ 2.235.000.000,00	\$ 2.235.000.000,00	\$ 2.235.000.000,00	\$ 2.235.000.000,00	\$ 2.235.000.000,00	\$ 2.235.000.000,00	\$ 2.235.000.000,00	\$ 4.470.000.000	\$ 22.550.000.000
2. COOPERATIVAS										
3. CRÉDITOS PROVEEDORES				\$ 200.000.000						\$ 200.000.000
4. CRÉDITOS PARTICULARES										
5. CRÉDITOS SOCIOS										
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 1.543.423.652									\$ 1.543.423.652
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	\$ 3.421.982.789,00									\$ 3.421.982.789
8. OTROS (Cuotas Iniciales)	\$ 614.479.599	\$ 614.479.599	\$ 614.479.599	\$ 614.479.599	\$ 614.479.599	\$ 614.479.599	\$ 614.479.599	\$ 614.479.599	\$ 1.228.959.199	\$ 6.144.795.991
TOTAL	\$ 4.478.098.739,00	\$ 2.849.479.599,00	\$ 2.849.479.599,00	\$ 3.049.479.599,00	\$ 2.849.479.599,00	\$ 2.849.479.599,00	\$ 2.849.479.599,00	\$ 2.849.479.599,00	\$ 5.098.959.199,00	\$ 30.673.355.129

Contador LUISA FERNANDA RESTREPO
Matrícula No 137307-1

Representante Legal JUAN ESTEBAN FRANCO R.

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

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA	Registro No:	4
Representante Legal:	JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ	Licencia No:	C2-21-1458/2021
Nombre del Plan:	FAUNA	Fecha:	26/10/2023
Localización:	Carrera 99B #49B-161		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 233.190.049,00	\$ 233.190.049,00	100	100
2	EXCAVACIONES, LLENOS Y FILTROS	\$ 730.329.395,00	\$ 730.329.395,00	100	100
3	CIMENTACIONES ESPECIALES	\$ 1.719.896.447,00	\$ 1.719.896.447,00	100	100
4	ESTRUCTURA	\$ 3.293.584.758,00	\$ 3.293.584.758,00	100	100
5	ACERO DE REFUERZO	\$ 2.730.669.781,00	\$ 2.730.669.781,00	100	100
6	DESAGUES	\$ 346.572.039,00	\$ 346.572.039,00	100	100
7	PISOS	\$ 386.712.683,00	\$ 386.712.683,00	100	100
8	MAMPOSTERIA	\$ 1.374.221.716,00	\$ 1.374.221.716,00	100	100
9	REVOQUES, FORROS E IMPERMEABILIZACION	\$ 388.119.925,00	\$ 388.119.925,00	100	100
10	PUERTAS, VENTANAS Y CERRADURAS	\$ 965.751.777,00	\$ 965.751.777,00	100	100
11	CIELO FALSO	\$ 21.063.255,00	\$ 21.063.255,00	100	100
12	GRIFERIA	\$ 66.140.488,00	\$ 66.140.488,00	100	100
13	MUEBLES ESPECIALES	\$ 65.929.873,00	\$ 65.929.873,00	100	100
14	APARATOS SANITARIOS	\$ 308.598.323,00	\$ 308.598.323,00	100	100
15	ESTUCOS Y PINTURAS	\$ 463.487.022,00	\$ 463.487.022,00	100	100
16	RED DE GAS	\$ 203.040.644,00	\$ 203.040.644,00	100	100
17	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 1.519.893.333,00	\$ 1.519.893.333,00	100	100
18	INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ 346.572.039,00	\$ 346.572.039,00	100	100
19	EQUIPOS ESPECIALES	\$ 1.164.817.012,00	\$ 1.164.817.012,00	100	100
20	RESANES Y ASEO	\$ 402.969.883,00	\$ 402.969.883,00	100	100
21	EQUIPO Y MATERIAL VARIO	\$ 763.088.885,00	\$ 763.088.885,00	100	100
22	GASTOS GENERALES	\$ 506.123.774,00	\$ 506.123.774,00	100	100
23	SERVICIOS PUBLICOS	\$ 91.966.740,00	\$ 91.966.740,00	100	100
24	SALARIOS CON VINCULACION LABORAL	\$ 1.228.573.279,00	\$ 1.228.573.279,00	100	100
25	PERSONAL POR ADMINISTRACION	\$ 0,00	\$ 0,00	100	100
26	URBANISMO PARQUEADERO	\$ 3.307.093.260,00	\$ 3.307.093.260,00	100	100
SUB -TOTAL		\$ 21.616.156.829,00	\$ 21.616.156.829,00	100	100
25	IMPREVISTOS	0	0	0	0
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 4.954.696.486,00	\$ 4.954.696.486,00	100	100
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 1.018.333.333,00	\$ 1.018.333.333,00	100	100
SUB -TOTAL		\$ 5.973.029.819,00	\$ 5.973.029.819,00	100	100
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 2.984.168.480,00	\$ 2.984.168.480,00	100	100
TOTAL		\$ 30.573.355.128,00	\$ 30.573.355.128,00	100	100
OBSERVACIONES:					

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 520202519

Medellín, 27 de Septiembre del 2023

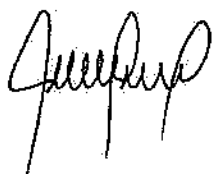
Señores
FIDEICOMISO FAUNA T-1
MEDELLIN

REF. Crédito Constructor proyecto FAUNA ETAPA 1 TORRE 1
Radicación(es) 92021033741

Apreciados Señores:

Atendiendo su solicitud, nos permitimos adjuntar certificación dirigida al Municipio de Medellín relacionada con el crédito otorgado por Bancolombia, en los términos exigidos por el artículo 6o. de la ley 66 de 1968, para el proyecto en referencia. Para efectos de las subrogaciones, les incluimos el formato de minuta para la elaboración de las hipotecas, el cual se debe acompañar a dicha certificación.

Atentamente,



JUAN CARLOS VASQUEZ CORREA
Arquitecto Gerencia de Crédito Constructores



Medellín, 27 de Septiembre del 2023

Señores
DEPARTAMENTO CONTROL VIVIENDA
OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Medellín

REF. Crédito Constructor proyecto FAUNA ETAPA 1 TORRE 1
Radicación(es) 92021033741

Apreciados Señores:

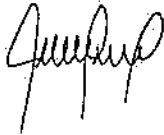
Para los fines pertinentes, y dando cumplimiento a los requisitos exigidos en la circular externa No. 101 de 1980, Bancolombia se permite certificar sobre el crédito citado en referencia:

1. **Valor Aprobado:** (\$ 22.350.000.000)
2. **Desembolsado a la fecha:** (\$ 17.050.000.000)
3. **Fecha de Aprobación:** 11 de Noviembre del 2021
4. **Proyecto:** FAUNA ETAPA 1 TORRE 1 (VIVIENDA SOSTENIBLE), conformado por 234 apartamentos con sus parquederos y cuartos útiles, zonas verdes, portería piscina recreativa, salón social y juegos infantiles.
5. **Costo total del programa:** Treinta y dos mil millones, doscientos treinta y cinco millones, novecientos veinticuatro mil, trescientos dieciséis pesos (\$32.235.924.316)
6. **Valor comercial del terreno:** Según el avalúo efectuado por el banco es de Dos mil ochocientos catorce millones de pesos (\$2.814.000.000)
7. **Plazo para construir:** Veinticuatro (24) meses para la construcción y doce (12) más para la venta.
8. **Garantía del crédito:** Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor de Bancolombia, sobre el inmueble en el cual se desarrollará el proyecto.
9. **Otras condiciones del crédito:** Firma Pagarés la Sociedad.

10. Bancolombia liberará las unidades de propiedad siempre y cuando se hagan los abonos correspondientes o mediante subrogaciones cuando estas cumplan los requisitos exigidos.

Para efectos de lo requerido en la circular externa D.T.D No. 63 de mayo 28 de 1979, nos permitimos informar que el valor de la garantía hipotecaria equivale a 77.683.090,5280 UVR, liquidados el 11 de Noviembre del 2021

Atentamente,



JUAN CARLOS VASQUEZ CORREA
Arquitecto Gerencia Crédito Constructor



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

RESOLUCIÓN N° C2-21-1458 del
25 de AGOSTO de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-0145
COE-2-2021-08331

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de nombramiento 0381 de 2018 y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-21-0145 de 27 de enero de 2021, la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identificada con la NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietaria, a través de JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ identificado con Cédula de ciudadanía No 71.680.487 como representante legal, solicitó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 1, para el predio ubicado en la CL 49B POR 099B lote 12 perteneciente al planteamiento urbanístico general PUG aprobado mediante resolución C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (Decreto No 397/07), identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-5473138, Barrio Calasanz Parte Alta.
2. Que el trámite quedó radicado en Legal y debida forma el 10 de marzo de 2021.
3. Que el interesado manifestó que se trata de un proyecto de vivienda de interés social VIS.
4. Que atendiendo lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, en vista de que los predios colindantes son propiedad del mismo solicitante, no se surtió el proceso de citación a vecinos, se insertó publicación por prensa en el periódico El Colombiano el 9 de abril de 2021.
5. Que presenta fotografía de la valla de solicitud, según Decreto 1077 de 2015 y circular 46 de 2013.
6. Que la presente solicitud conto con la ampliación de plazo por complejidad según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015, tal como consta en oficio del día 18 de mayo de 2021.
7. Que presenta copia de las licencias anteriores:
C3-0896 del 13 de julio de 2018, otorga licencia de urbanización para la U.A.U 6.
C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, otorga planteamiento urbanístico general PUG, generando 15 lotes, cuya vigencia es la indicada en la Resolución C2-20-0066 del 8 de enero de 2020 (10 de noviembre de 2023).
8. Que de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, el Proyecto Urbanístico General que por este medio se aprueba y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Así mismo, las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado (Decreto 397 de 2007 (Plan Parcial Altos de Calasanz) y Acuerdo 62 de 1999.
9. Que presentó las copias del proyecto urbanístico y arquitectónico compuesto por (1) juego de (16) planos urbanísticos firmados por el arquitecto JUAN CARLOS CARVAJAL RAMÍREZ con matrícula profesional No. 0570053961, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éstos.
10. Que presenta diseños estructurales con sus respectivos planos y memorias de firmados por el ingeniero civil DIEGO JOSE CASTRO BARRIENTOS con matrícula profesional No. 05202-106303, diseño de los elementos no estructurales firmados por el ingeniero civil DIEGO JOSE CASTRO BARRIENTOS con matrícula profesional No. 05202-106303 y estudios geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil ALEJANDRO VELASQUEZ ALVAREZ con matrícula profesional 05202095940.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



11. Que el constructor responsable es el Ingeniero civil ALEJANDRO GUTIÉRREZ MONSALVE, con matrícula profesional No. 0520202519.
12. Que presenta plano topográfico firmado por la topógrafa MARÍA ISABEL CONTRERAS, con matrícula profesional No. 012753.
13. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No.90920210, por un valor de \$ 254.531.000.
14. 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, modificado este último por el Decreto 1547 de 2015, para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas en el Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 397 de 2007 (Plan Parcial Altos de Calasanz) y las demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.
15. Que el inmueble pertenece a la U.A.U No 6 del Plan Parcial Altos de Calasanz Decreto 397 de 2007.
16. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional.
17. Que presenta concepto de aeronáutica civil oficio 4104.14.024-2021022943, en la que se determina una altura de 69.00 m para la torre 1, a partir de la cota 1672 m.s.n.m.
18. Que se verificó que el predio objeto se solicitud no se encuentra en zona de alto riesgo.
19. Que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría se cataloga en la categoría 4, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.
20. Que presenta certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia.

En vista de lo expuesto el Curador Urbano Segundo de Medellín,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR a la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identificada con la NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietaria, a través de JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ identificado con Cédula de ciudadanía No 71.680.487 como representante legal, solicitó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 1 PROYECTO FAUNA VIS, para el predio ubicado en la CL 49B POR 099B lote 12 perteneciente al planteamiento urbanístico general PUG aprobado mediante resolución C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (Decreto No 397/07), identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-5473138, Barrio Calasanz Parte Alta, estrato 4, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

Área del lote:	18863.95 m ²	Área neta del lote	18863.95 m ²
Edificabilidad U.A.U. 6:	167.831.00 m ²	Índice de ocupación U.A.U. 6:	40%
Edificabilidad en vivienda según PUG lote 12:	34855.20 m ²	Edificabilidad utilizada en etapa constructiva 1:	12179.70 m ²
Número de etapas constructivas:	3	Número de torres etapa constructiva 1:	1
Área obra nueva etapa constructiva 1:	16486.31 m ²	Área construida 1º piso:	855.39 m ²
Área construida pisos superiores:	15630.92 m ²	Índice de ocupación etapa constructiva 1:	4.5%
Número de pisos:	26 pisos	Área de portería:	80.18 m ²
Número de viviendas etapa constructiva 1:	234	Número de parqueaderos etapa constructiva 1:	20 celdas de carro privadas
Tipología del proyecto:	VIS multifamiliar		

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514-11 44 – e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



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

RESOLUCIÓN N° C2-21-1458 del
25 de AGOSTO de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-0145
COE-2-2021-08331

Informativo sobre la obligación por foto a la luz del Decreto 397/07:	Las Indicadas en licencia con Resolución C3-0696 del 13 de julio de 2018	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Decreto 397/07:	Equipamientos (Vivienda): 234 m² (1 m2 por vivienda)
Una vez finalizada la obra será el Departamento Administrativo de Planeación la entidad competente para realizar la liquidación de las áreas de contribución especial y la manera de cumplirlas por parte del titular de la licencia. En caso de requerirse entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. El titular de la licencia está en la obligación de solicitar dicha diligencia de inspección.			
NOMENCLATURA ESPECÍFICA: Será la que otorgue la subsecretaría de Catastro Medellín			

PARÁGRAFO 1: Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4 DE 3, como instrumento de planificación y gestión complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 062 de 1999 y delimitado en la parte gráfica de la ficha del Acuerdo 23 de 2000, categoría de uso Residencial cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Decreto 397 de 2007 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias de construcción.

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

PARÁGRAFO 3: Que el interesado deberá tramitar ante el Área Metropolitana del Valle de Aburrá los respectivos permisos, para las intervenciones que se requieren para la ejecución del proyecto. Que la presente licencia está supeditada al cumplimiento de los Decretos 566 y 568 de 2011. Que para el caso particular de proyectos que tengan prevista la ejecución de drenajes o cualquier tipo de anclaje que pasen a terrenos vecinos será necesario la autorización de los propietarios de los mismos. En caso de ejecución de anclajes de cualquier tipo por debajo de terrenos públicos será necesario una carta de responsabilidad con la municipalidad que incluya la obligación, por parte del contratista o dueño de la obra, de salvaguardar la integridad de las instalaciones públicas enterradas como: red de aguas lluvias, acueducto, alcantarillado, red de gas, redes de telefonía o transmisión de datos, redes eléctricas, etc. En cualquier caso, la profundidad mínima de los anclajes será de 2.0m en relación con el nivel del terreno.

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

ARTÍCULO TERCERO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1-2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



5. Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes.
7. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
10. La edificación se deberá proyectar dando cumplimiento a las disposiciones de seguridad contenidas en las normas complementarias del Acuerdo 062 de 1999 y a las estipuladas en el Título J Requisitos de protección contra incendios en edificaciones, en especial J.3.5 evaluación de la provisión de resistencia contra fuego en elementos de edificaciones, y Título K Requisitos complementarios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuando le sea aplicable.
11. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable en caso de que este sea modificado.

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 582 de 1996, del árbol urbano. Se le recuerda al titular de la licencia que el Componente arbóreo es un elemento de uso común que brinda variedad de beneficios ecológicos y ambientales a toda la comunidad y a diferentes especies de animales principalmente aves, por lo que merece y debe ser considerada en los diseños del proyecto Constructivo; por tal motivo, si es del caso se deberá contar para el inicio de la obra con el aval de la entidad competente para su remoción o traslado.
2. Todo proyecto deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote y dar cumplimiento al Decreto 0113 de 2017 Manual del Espacio Público de Medellín y el Manual de Silvicultura Urbana.
3. Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión serán independientes de las de energía y estas últimas cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento, según se establece en el RETIE. Las canalizaciones para las redes de telecomunicaciones se regirán por lo establecido en el Reglamento Técnico de Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL; la implementación de este tipo de elementos para la conexión y redes al interior de las edificaciones estará a cargo del desarrollador del proyecto o del titular de la respectiva licencia urbanística.
4. Se deberá garantizar que su atracción y generación vehicular no afecta negativamente los niveles de servicio de las vías cercanas existentes, ni los niveles de seguridad vial, porque minimiza los posibles conflictos que se puedan generar entre los actores de la vía (modos no motorizados y motorizados) y no afecta la accesibilidad a los predios vecinos; así mismo, deberá garantizar que los impactos ambientales por ruido y emisiones de material particulado generados por su demanda vehicular, no superan en ningún momento los límites permisibles.
5. El número final de ascensores en edificios con uso residencial estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos.
6. En toda edificación que cuente con ascensores, se garantizará su mantenimiento periódico de acuerdo con lo establecido en las NTC 5929-1 y NTC 5929- 2 (Revisión técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas, ascensores electromecánicos e hidráulicos, escaleras mecánicas y andenes móviles) y NTC 6003 (requisitos mecánicos), la cual, estará a cargo de la copropiedad o del propietario de la edificación.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514-11 44 – e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



CURADURÍA SEGUNDA
CURADURÍA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLÍN
NIT 70.861.050 D.V.9

RESOLUCIÓN N° C2-21-1458 del
25 de AGOSTO de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-0145
COE-2-2021-08331

7. Los materiales del piso de rampas y escaleras serán antideslizantes y anticombustibles, estarán dotadas de pasamanos, y cumplirán con las demás normas sobre la materia, en especial las expedidas a nivel nacional.
8. Las edificaciones estarán dotadas de las instalaciones de servicios públicos necesarias para su conexión a las redes de prestación de los servicios domiciliarios, sean propios o prestados por terceros.
9. Las edificaciones de más de tres (3) pisos, contarán con tanques para almacenamiento de agua potable con la finalidad de prever la falta temporal del servicio público domiciliario. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas, lo cual deberá indicarse en los planos a aprobar por la curaduría con la respectiva licencia urbanística; así como el tamaño de éste y la capacidad de usuarios.
10. El cálculo de la capacidad de dichos tanques se regirá por la Norma Técnica Colombiana -Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan, así como por otras normas técnicas que regulen la materia. El bombeo necesario para garantizar el suministro de agua atenderá las especificaciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.
11. El Decreto 1348 de noviembre 5 de 2003, de la gerencia general de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. establece: "las edificaciones de cuatro (4) o más pisos, deberán contar con un sistema interior de bombeo y tanques auxiliares".
12. Las edificaciones multifamiliares, así como los proyectos con uso residencial desarrollados a través de procesos de urbanización, contarán con un sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Incluirán zonas suficientes para el almacenamiento temporal previa a su recolección por el servicio de aseo y contarán con suministro de agua. En su interior incluirán los siguientes espacios: área para almacenamiento de residuos orgánicos, área para almacenamiento de los residuos no reciclables, área para almacenamiento de los residuos reciclables y área de circulación y maniobra para el personal encargado. Para el cálculo de las áreas requeridas y del número de recipientes se considerarán factores tales como: volumen promedio de residuos sólidos por habitante, frecuencia de recolección, densidad de la basura suelta y compactada, igualmente la capacidad de los recipientes.
13. Toda edificación que contemple más de cinco (5) pisos de altura dispondrá de ductos para la evacuación de residuos sólidos, cumpliendo con las normas y requisitos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de estos, así como la utilización de materiales lisos e inoxidables para su elaboración. Adicionalmente cumplirán con las siguientes condiciones:
 - Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con superficies interiores lisas, resistentes, impermeables, anticorrosivas y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60°.
 - Su sección interior será constante y no menor de cincuenta (50) centímetros de diámetro interior.
 - Contará con especificaciones técnicas que permitan su limpieza y protección contra incendios.
 - Las compuertas de los ductos de residuos sólidos situadas en los diferentes niveles de la edificación serán de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso, garantizando la no propagación de olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, en zonas comunes y con suficiente espacio de maniobra. Estas compuertas atenderán lo dispuesto en el Título J de la norma sismo resistente NSR_10 o la norma que la modifique complemente o sustituya.
 - Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de residuos sólidos, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, y tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos se depositen en los recipientes dispuestos para ello.
 - Contará con instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener residuos sólidos.
 - La boca terminal inferior del ducto estará provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.
 - Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos, dispondrá de ventilación totalmente independiente.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrio – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



14. Las celdas de estacionamientos de vehículos tienen como única finalidad el estacionamiento o parqueo de estos, y en estas áreas no se podrán realizar construcciones adicionales como cerramientos, mezanines y similares.
15. Las edificaciones nuevas y existentes con uso residencial y edificaciones que cuenten con locales u oficinas podrán tener conexión eléctrica derivada desde el medidor de energía –contador- de cada vivienda, local u oficina, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente; únicamente con el fin de garantizar la conexión eléctrica posterior para la recarga de vehículos eléctricos.
16. En edificaciones nuevas y existentes, se podrá autorizar un medidor –contador- adicional al de la vivienda, local u oficina, únicamente cuando sea para uso exclusivo de recarga de vehículos eléctricos y cuando el operador del servicio mediante concepto técnico defina que no es posible realizar la conexión eléctrica desde el medidor de energía –contador- existente, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente. En tal caso, el medidor –contador- adicional, tendrá numeración y color diferencial al de la vivienda, local u oficina, según especificaciones del operador del servicio y estará asociado a la celda de estacionamiento correspondiente. En ningún caso, se autorizará el cambio de uso del medidor –contador-, y en caso de que se realice un cambio de uso de este por parte del usuario, el operador del servicio efectuará el retiro de dicho medidor –contador-.
17. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
18. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
19. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.

ARTICULO QUINTO: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTICULO SEXTO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO SÉPTIMO: La vigencia de la presente licencia de construcción será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



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

RESOLUCIÓN N° C2-21-1458 del
25 de AGOSTO de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-0145
COE-2-2021-08331

fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y cumpliendo los términos expresados en el artículo 6 del decreto 1197 de 2016, el cual modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín a los veinticinco (25) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Segundo de Medellín
Decreto 0381 de 2018
Interventor: RITA INES GIRALDO RAMIREZ
122-12.4-10.1

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy Agosto 25 de 2021 siendo las 4:00 pm se notifica el contenido de la presente Resolución a Juan Esteban Franco Rodríguez, con cedula de ciudadanía No. 31.680.487 y se le entrega copia auténtica de la misma.

Se le hace saber al interesado que dispone de 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y/o Apelación ante el Curador Urbano e Inmediato Superior, en la actuación administrativa, tal como lo dispone el Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.221-2.39 del Decreto 1077 de 2015.

EL NOTIFICADO:

c.c. 31.680.487

Nombre: Juan Esteban Franco R.

Dirección: Ciudad 33A No. 39-98 OC 401

Teléfono: 250 16 00

EL NOTIFICADOR:

c.c. 43812317

Nombre: Rita Giraldo

Renuncio a términos para interponer recursos y solicito su ejecutoria.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

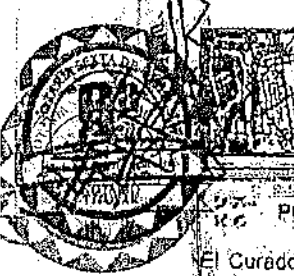
Parque Berrio - Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 514 11 44 - e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín - Colombia

Legis
República de Colombia
UNION COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCN
UNION COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCN



CURADURIA SEGUNDA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.681.050.0 V.O

RESOLUCIÓN N° C2-22-2837 del
26 de DICIEMBRE de 2022
TRÁMITE N° 05001-2-21-0145
COE-2-2022-13973



POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN C2-21-1458 DEL 25 DE AGOSTO DE 2021

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de nombramiento 0381 de 2018, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 1801 de 2016, 1437 de 2011, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015.

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-21-0145 de 27 de enero de 2021, la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identificada con la NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietaria, a través de JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ identificado con Cédula de ciudadanía No 71.680.487 como representante legal, solicitó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 1, para el predio ubicado en la CL 49B POR 099B lote 12 perteneciente al planeamiento urbanístico general PUG aprobado mediante resolución C2-21-0823 del 27 de abril de 2021, U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (Decreto No 397/07), identificado con matrícula Inmobiliaria N° 01N-5473138, Barrio Calasanz Parte Alta.
2. Que mediante Resolución N° C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021, se resolvió otorgar a la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identificada con la NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietaria, a través de JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ identificado con Cédula de ciudadanía No 71.680.487 como representante legal, solicitó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 1 PROYECTO FAUNA VIS, para el predio ubicado en la CL 49B POR 099B lote 12 perteneciente al planeamiento urbanístico general PUG aprobado mediante resolución C2-21-0823 del 27 de abril de 2021, U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (Decreto No 397/07), identificado con matrícula Inmobiliaria N° 01N-5473138, Barrio Calasanz Parte Alta, estrato 4.
3. Que posterior a la expedición de la licencia indicada, la Subsecretaría de Catastro asignó nomenclatura mediante oficio NP-0231/2022, motivo por el cual se hace necesario otorgar aclaración para incluir la nomenclatura asignada y proceder a sellar los planos.

En vista de lo expuesto el Curador Urbano Segundo de Medellín,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar la Resolución N° C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021, y los planos que hacen parte integral de esta, en cuanto a indicar la nomenclatura asignada siendo la siguiente:

NOMENCLATURA ASIGNADA:

Vivienda: Carrera 99B # 49B- 161 (0019 a 2619, 0120 a 2620, 0121 a 2621, 0122 a 2600, 0123 a 2623, 0124 a 2624, 0125 a 2625, 0126 a 2626, 0127 a 2627)

Parqueadero carro: Carrera 99B # 49B- 161 (01035 a 01060, 01067 a 01072, 01133 a 01201).

ARTÍCULO SEGUNDO: Las demás disposiciones de la Resolución N° C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021 permanecen sin que con esta aclaración se genere un cambio al sentido material de la decisión.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar enviar copia al Departamento Administrativo de Planeación de la presente Resolución, para los fines pertinentes.

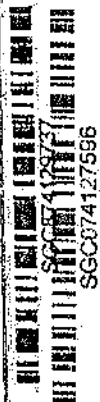
ARTÍCULO CUARTO: Contra este acto no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Medellín a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022).

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Segundo de Medellín
Decreto 0381 de 2018
Elaboró: RITA INES GIRALDO RAMIREZ
122-12-1-10.1

EDIFIQUEMOS LA PAZ
Parque Berrio - Edificio del Café, piso 5º.
Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 514 11 44 - 804 74 83 - e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co
www.curaduriasegunda.com.co
Medellín - Colombia



UPZJ5HERNOC22K
H:SOCHTYF8VGXZW

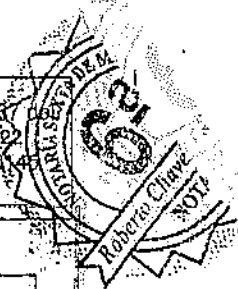
04/09/2023
04/05/2023



CURADURIA SEGUNDA

CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.681.060 D.V.

RESOLUCIÓN N° C2-22-2837
28 de DICIEMBRE de 2022
TRÁMITE N° 05001-2-21-014
COE-2-2022-13073



NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy 30/12/2022 siendo las 8:00 am se notifica el contenido de la presente Resolución a Juan Esteban Franco Rodríguez identificado con Cédula de Ciudadanía N° 91 680 489 y se le entrega copia auténtica de la misma.

EL NOTIFICADO:

C.C. 91 680 489

Nombre: Juan Esteban Franco Rodríguez

Dirección: Tv 34A #74A-23 of 401

Teléfono: 2501100 ext 201

EL NOTIFICADOR:

C.C. 43812317

Nombre: Alta Cuello

CONSTANCIA EJECUTORIA

La Curaduría Urbana Segunda de Medellín, según lo establecido en el artículo 127 de la Ley 1437 de 2010, certifica que el presente acto administrativo quedó ejecutorio el día:

01 ENE 2023

 CURADURIA SEGUNDA
MUNICIPIO DE MEDELLIN

La presente certificación se expide el día:

01 ENE 2023 A2

Elaboró:

ESPACIO EN
BLANCO

ESPACIO EN
BLANCO



POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de nombramiento 0381 de 2018 y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, 810 de 2003, 1437 de 2011, 675 de 2001 así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015.

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado OAC-2-22-1923 del 19 de septiembre de 2022, la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietaria, a través de JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ identificado con Cédula de ciudadanía No. 71.680.487 como representante legal, solicitó APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA CONSTRUCTIVA 1, para el predio ubicado en la CL 49B POR 099B lote 12 perteneciente al planteamiento urbanístico general PUG aprobado mediante resolución C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (Decreto No 397/07), identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-5473138, Barrio Calasanz Parte Alta.
2. Que para el inmueble se han otorgado las licencias relacionadas a continuación:
C3-0896 del 13 de julio de 2018, otorga licencia de urbanización para la U.A.U 6.
C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, otorga planteamiento urbanístico general PUG, generando 15 lotes, cuya vigencia es la indicada en la Resolución C2-20-0066 del 8 de enero de 2020 (10 de noviembre de 2023);
C2-21-1458 del 25 de agosto de 202, otorga LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 1 PROYECTO FAUNA VIS.
3. Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, es decir, los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 3 y 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 1197 de 2016 y demás requisitos contenidos en el mismo Decreto.
4. Que se aportaron los planos arquitectónicos que se componen por 1 juego de (4) planos arquitectónicos con alinderamiento, cuadros de áreas y proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001, debidamente firmados por el arquitecto por el arquitecto JUAN CARLOS CARVAJAL RAMÍREZ con matrícula profesional No. 0570053951, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éstos.

En vista de lo expuesto el Curador Urbano Segundo de Medellín,

RESUELVE

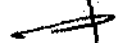
ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, a la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietaria, para el predio ubicado en la CL 49B POR 099B lote 12 perteneciente al planteamiento urbanístico general PUG aprobado mediante resolución C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (Decreto No 397/07), identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-5473138, Barrio Calasanz Parte Alta.

ARTICULO SEGUNDO: Ordenar enviar copia al Departamento Administrativo de Planeación de la presente Resolución, para los fines pertinentes.

ARTICULO TERCERO: Contra este acto no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín a los quince (15) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022)


LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO

Curador Urbano Segundo de Medellín

Decreto 0381 de 2018

Interventor: RITA INES GIRALDO RAMIREZ

122-

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – 604 74 63 - e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



CURADURIA SEGUNDA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.661.050 D.V.:9

Radicado: OAC-2-22-1923
COE-2-23-04114

Medellín, 9 de mayo de 2023

Señores:

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.
JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ
contactocc@cmonserrate.com

Asunto: Notificación Vía Correo Electrónico de la Resolución No. **C2-22-2774 del 15 de diciembre del 2022.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.6.1, 2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 4° del Decreto 491 de 2020 y la Ley 1437 de 2011, por medio de la presente se le envía vía correo electrónico el contenido de la Resolución **C2-22-2774 del 15 de diciembre del 2022**, inmersa en el trámite con Radicado No. **OAC-2-22-1923**, por medio de la cual se **APRUEBAN PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, para el predio ubicado en la **Calle 49B N° 99B LOTE 12**.

Esta notificación se entenderá surtida una vez se confirme el recibo de la misma a través de este correo electrónico notificaciones@curaduriasegunda.com.co, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011.

Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno.

Atentamente,


LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Segundo de Medellín
Decreto 0381 de 2018
11211

EDIFIQUEMOS LA PAZ
Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.
Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – 604 74 63 - e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co
www.curaduriasegunda.com.co
Medellín – Colombia

**Alcaldía de Medellín**Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín, 13/03/2023

CURADURÍA 2 DE MEDELLÍN
28/03/2023 6:05:27 p.m.
1609849

NC-0189/2023

COR-2-23-02888

Otros

Señor
LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Segundo - Medellín

ASUNTO:	Asignación de Nomenclatura
RADICADO MUNICIPIO:	01202200640428 NP-0231/2022 01202200635852
RADICADO DE CURADURÍA:	C2-0145/2021

La Alcaldía de Medellín, a través de la Subsecretaría de Catastro se permite informar que para la propiedad identificada con dirección **CALLE 49B X CARRERA 99B LOTE 0125**, matrícula inmobiliaria N° **5473138**, Código de ubicación **6097001-0125**, se le asignan las siguientes nomenclaturas, de acuerdo a los planos presentados por el interesado.

PROYECTO: RESERVA SERRAT / FAUNA / VIS

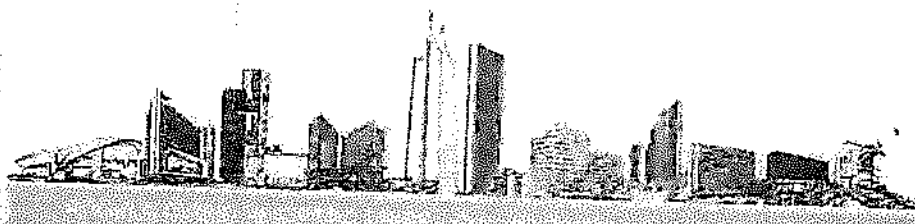
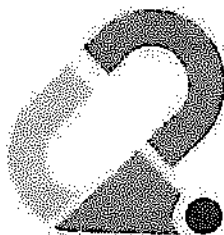
VIVIENDA – TORRE 1 (ETAPA1)

CARRERA 99B # 49B - 161 (0119 a 2619, 0120 a 2620, 0121 a 2621, 0122 a 2622, 0123 a 2623, 0124 a 2624, 0125 a 2625, 0126 a 2626, 0127 a 2627)

Por favor conservar esta comunicación con el mismo cuidado que se tiene con escrituras o títulos de propiedad. Es válida ante las distintas oficinas donde requiera acreditar la asignación efectuada. La pérdida de ella le ocasiona dificultades en las gestiones relacionadas con su propiedad.

Cordialmente,

JOSE LIBARDO HENAO CUBIDES
LIDER DE PROGRAMAElaboró: Karol Stephany Lotero V(Tecnóloga Nomenclatura)
Contratista Instituto Tecnológico MetropolitanoRevisó: Luis Fernando Roza L. (Revisor Nomenclatura)
Contratista Instituto Tecnológico MetropolitanoDocumento Firmado
Digitalmente # 202330087616



RESOLUCIÓN No. C2-1627 DEL 19 DE OCTUBRE DE 2023
Radicado No. D5001-2-21-0145 del 27 de enero de 2021

"Por medio de la cual se corrige la resolución No. C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021"

La Curaduría Urbana Segunda de Medellín designada en Provisionalidad según Resolución 202350080882 del 4 de octubre de 2023, en uso de sus facultades legales y atendiendo los siguientes:

HECHOS Y CONSIDERACIONES

1. Mediante oficio con radicado No. VUR 2868 del 17 de octubre de 2023, el señor JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ identificado con Cédula de ciudadanía No 71.680.487 como representante legal, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identificada con la NIT. No. 890.942.766, solicitó corrección de la resolución No. C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021, expedida por el Curador Urbano Segundo de Medellín, en firme desde el día 26 de agosto de 2021. Manifiesta el solicitante en su escrito: "La etapa 1 con matrícula inmobiliaria 001-1482867 (antes 010-5514664) corresponde a la torre 1 del proyecto Fauna que cuenta con 234 unidades de vivienda, se solicita muy amablemente aclarar que la licencia de construcción de dicha etapa (C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021) comprende únicamente las unidades de vivienda, puesto que los parqueaderos se encuentran en la etapa constructiva 4, la cual corresponde a la licencia C2-23-1309 del 16 de junio de 2023."
2. Para resolver esta petición, el interesado aportó los actos administrativos necesarios para el respectivo análisis.
3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la ley 1437 de 2011, "en cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda."
4. Estudiada la solicitud, se hace necesaria indicar que dichas celdas se informaron en la resolución No. C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021 toda vez que estas son las necesarias para el cumplimiento de la norma, pero sí se evidencia que debió especificarse la ubicación de estas, porque desde la concepción del proyecto se tenía diseñado un edificio de sólo parqueaderos que supliría la obligación por norma que requiere el proyecto Fauna, por lo tanto, se procede a corregir el cuadro que posee las características básicas del proyecto, indicado en el artículo primero de la parte resolutive.

RESUELVE

Artículo Primero: Corregir el artículo primero de la resolución No. C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021, expedida por el Curador Urbano Segundo de Medellín, cuyo cuadro con las características básicas queda así:

Área del lote:	18863.95 m ²	Área neta del lote	18863.95 m ²
Edificabilidad U.A.U. 6:	167.831.00 m ²	Índice de ocupación U.A.U. 6:	40%

Edificabilidad en vivienda según PUG lote 12:	34855.20 m2	Edificabilidad utilizada en etapa constructiva 1:	12179.70 m2
Número de etapas constructivas:	4	Número de torres etapa constructiva 1:	1
Área obra nueva etapa constructiva 1:	16544.30 m2	Área construida 1º piso:	855.39 m2
Área construida pisos superiores:	15630.92 m2	Índice de ocupación etapa constructiva 1:	4.5%
Número de pisos	26 pisos	Área de portería:	80.18 m2
Número de viviendas etapa constructiva 1:	234	Número de parqueaderos etapa constructiva 1:	No genera*
Tipología del proyecto:	VIS multifamiliar		
Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Decreto 397/07:	Las indicadas en licencia con Resolución G3-0896 del 13 de julio de 2018	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Decreto 397/07:	Equipamientos (Vivienda): 234 m2 (1 m2 por vivienda)
Una vez finalizada la obra será el Departamento Administrativo de Planeación la entidad competente para realizar la liquidación de las áreas de contribución especial y la manera de cumplirlas por parte del titular de la licencia.			
En caso de requerirse entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. El titular de la licencia está en la obligación de solicitar dicha diligencia de inspección.			
*Las 20 celdas de carro privadas que se generan con esta licencia, serán desarrolladas en la etapa constructiva 4 que corresponde a la torre de parqueaderos.			
NOMENCLATURA ESPECÍFICA: Será la que otorgue la subsecretaría de Catastro-Medellín			

Artículo Segundo: Las demás disposiciones de la Resolución No. 02-21-1458 del 25 de agosto de 2021, permanecen sin ningún tipo de modificación.

Artículo Tercero: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno.

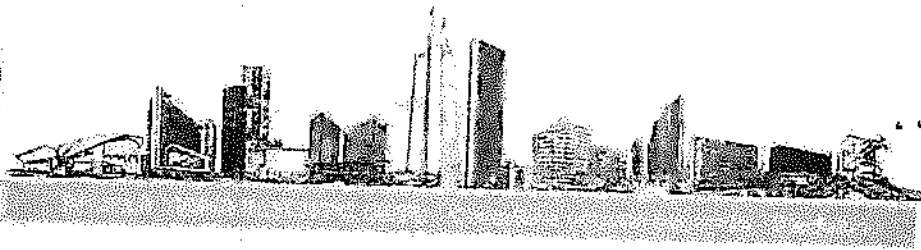
NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).




 RITA INES GIRALDO RAMIREZ
 Curadora Urbana Segunda de Medellín (P)

Proyectó: rgiraldo



C2-3230-23

CONSTANCIA DE EJECUTORIA
05001-2-21-0145 del 27 de enero de 2021

La Curadora Urbana Segunda de Medellín (P) hace constar que en el trámite con radicado 05001-2-21-0145 del 27 de enero de 2021, se surtió debidamente la notificación de la resolución No. C2-1627-23 del 19 de Octubre de 2023, según la cual ACLARA la resolución C2-21-1458 del 25 de agosto del 2021, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria nº 01N-5473138, por consiguiente la misma ha cobrado firmeza desde el veinte (20) de octubre de 2023, conforme lo establecido en el artículo 87 de la ley 1437 de 2011.

La presente se expide en Medellín, a los veinte (20) días del mes de octubre de dos mil veintitres 2023

RITA INES GIRALDO RAMIREZ
Curadora Urbana Segunda de Medellín (P)
Designada en provisionalidad según Resolución No. 202350080882
Del 4 de octubre de 2023

Proyectó: cordillo



Medellín, 04 de septiembre de 2023

Doctor :CARLOS MARULANDA

Coordinador Grupo de Gestión Tecnológica y Administrativa

Oficina de Registro Medellín Zona Sur

RADICADO: 001S2023ERO1268, 10 de agosto de 2023.

Asunto: matriculas que fueron grabadas en la zona sur, antes eran de la zona norte

Le presento el listado de matriculas que fueron enviadas por la oficina de Registro Zona Norte, para su grabación por su ubicación pasaron a la Zona Sur.

Matriculas Zona Norte	Hoy matriculas Zona Sur
01N-5473134	001-1482852
01N-5525251	001-1482853
01N-5525252	001-1482854
01N-5525253	001-1482855
01N-5525254	001-1482856
01N-5473138	001-1482866
01N-5514664	001-1482867
01N-5514665	001-1482868
01N-5514666	001-1482869
01N-5514667	001-1482870

Por Resolución Nro.590 del 16 de agosto de 2023, de la Oficina de Registro Zona Norte, fueron enviadas estas matriculas para su grabación, por su ubicación paso a este círculo.
CALLE 49GB Nro. 97-30.

Cordial saludo


NICOLÁS MUÑOZ
(Archivo Antiguo Sistema)

Fecha: 5/09/2023 3:42:09 p. m.

Folios: 1

Anexos: 0



001S2023EE03005



Origen: TAMARA CAROLINA CASTRILLÓN [USUARIO]
Destino: PERSONA NATURAL / CONSTRUCTORA
Asunto: INT RE: SOLICITUD TRASLADO DE

Medellín, 05 de septiembre de 2023

ASUNTO: Respuesta solicitud 001S2023ER01268

En respuesta a su solicitud, nos permitimos informar que las matrículas inmobiliarias relacionadas en la solicitud ya fueron trasladadas de la Oficina de Instrumentos públicos Zona Norte a la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur según la resolución 590 del 16 de agosto del 2023, adjuntamos la respuesta a la solicitud con los números de matrículas con la cual quedaron en la Orip Medellín Sur, puede dirigirse a la oficina anteriormente mencionada para expedir el certificado de libertad.

Tamara Castillón C

TAMARA CAROLINA CASTRILLÓN GAVIRIA
Profesional Universitaria



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

Certificado generado con el Pin No: 231025134884436815

Nro Matrícula: 001-1482867

Página 1 TURNO: 2023-478436

Impreso el 25 de Octubre de 2023 a las 08:43:42 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-11-2021 RADICACIÓN: 2021-51104 CON: ESCRITURA DE: 12-11-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 1 ETAPA CONSTRUCTIVA 1 CON AREA DE 3901.52 M2, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA NRO. 4675 DE 05-11-2021 DE LA NOTARIA 6 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 : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIRIO: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., EL INMUEBLE OBJETO DE CONSTITUCION DE URBANIZACION, EN LOS LOTES O PORCIONES, COMPRA A INVERSIONES LOS PISQUINES S.A, EN LIQUIDACION (ANTES LTDA Y CIA S. EN C.) SEGUN ESCRITURA PUBLICA 3544 DE 27-06-2008 DE LA NOTARIA 29 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-10-2008 EN LOS INMUEBLES CON MATRICULAS 01N-5100013 Y 01N-5100014. ADQUIRIRIO: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE EN DOS LOTES O PORCIONES COMPRA A INVERSIONES LOS PISQUINES S.A, EN LIQUIDACION (ANTES LTDA Y CIA S. EN C.) SEGUN ESCRITURA NRO. 3544 DEL 27-06-2008 DE LA NOTARIA 29 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-10-2008, EN LOS INMUEBLES CON FOLIO DE MATRICULA 01N-5100013 Y 01N-5100014 PARAGRAFO POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA 1681 DE 28-12-2018 DE LA NOTARIA 31 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 08-02-2019, CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S, ENGLOBALA LOS INMUEBLES CON FOLIO 01N. 5100013 Y 01N-5100014, ORIGINANDOSE EL FOLIO 01N-5473126, EL CUAL ES OBJETO SW WATUDIO. ADQUIRIRIO INVERSIOSNES LOS PESQUINES LTDA Y CIA EN COMANDITA SIMPLE POR COMPRA A CONSTRUCTORA MONSERRATE LTDA EN LIQUIDACION SEGUN ESCRITURA PUBLICA 1078 DE 30-06-1995 DE LA NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15-09-1995 EN LOS INMUEBLES CON FOLIO 01N. 5100013 Y 01N. 5100014, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 AOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1482868

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-11-2021 Radicación: 2021-51104

Doc: ESCRITURA 4675 del 05-11-2021 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 230907623882151142

Nro Matrícula: 001-1482866

Página 1 TURNO: 2023-411272

Impreso el 7 de Septiembre de 2023 a las 04:01:45 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: 01-03-2019 RADICACIÓN: 2019-5850 CON: ESCRITURA DE: 08-02-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 12 FUTURO DESARROLLO VIVIENDA CON AREA DE 18.863.95 M2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO. 1681 DE FECHA 28-12-2018 NOTARIA 31 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:

ADQUIRIRIO: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE, EN DOS LOTES O PORCIONES, COMPRA A INVERSIONES LOS PISQUINES S.A. EN LIQUIDACION (ANTES LTDA Y CIA S. EN C.), SEGUN ESCRITURA PUBLICA 3544 DE 27/06/2008 DE LA NOTARIA 29 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06/10/2008 EN LOS INMUEBLES CON FOLIO DE MATRICULA 01N-5100013 Y 01N-510001 PARAGRAFO: POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA 1681 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2018 DE LA NOTARIA 31 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 08/02/2019, CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. ENGLÓBA LOS INMUEBLES CON FOLIO DE MATRICULA 01N-5100013 Y 01N-5100014, ORIGINANDOSE EL INMUEBLE CON FOLIO DE MATRICULA 01N-5473126, EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. *ADQUIRIRIO: INVERSIONES LOS PISQUINES LTDA Y CIA EN COMANDITA SIMPLE, POR COMPRA A CONSTRUCTORA MONSERRATE LTDA EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA PUBLICA 1078 DE 30/06/1995 DE LA NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15/09/1995 EN LOS INMUEBLES CON FOLIO DE MATRICULA 01N-5100013 Y 01N-5100014, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS 20 AÑOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO. *MHY.*

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 12

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-02-2019 Radicación: 2019-5850

Doc: ESCRITURA 1681 del 28-12-2018 NOTARIA 31 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

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

DE: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S

X NIT. 8909427664

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-11-2021 Radicación: 2021-51104



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

Certificado generado con el Pin No: 230907623882151142

Nro Matrícula: 001-1482866

Página: 2 TURNO: 2023-411272

Impreso el 7 de Septiembre de 2023 a las 04:01:45 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

Doc: ESCRITURA 4675 del 05-11-2021 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

DE: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S

X NIT. 8909427664

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2 -> 1482867LOTE 1

2 -> 1482868LOTE 2

2 -> 1482869LOTE 3

2 -> 1482870LOTE 4

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación: Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-4235

Fecha: 31-08-2023

ADICIONADAS MATRICULAS GENERADAS DE ESTE INMUEBLE. ART.49 Y 59 LEY 1579 DE 2012. VALE LIDO

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-411272

FECHA: 07-09-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



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

Certificado generado con el Pin No: 231025134884436815

Nro Matrícula: 001-1482867

Página 3 TURNO: 2023-478436

Impreso el 25 de Octubre de 2023 a las 08:43:42 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

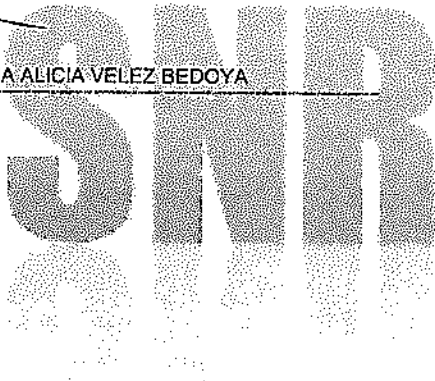
USUARIO: Realtach

TURNO: 2023-478436

FECHA: 25-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

PROMESA DE COMPRAVENTA
TORRE No. 1 APARTAMENTO No. _____, DE LA ETAPA 1
PROYECTO FAUNA TORRE 1

Entre los suscritos:

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.680.487, quien obra en el presente contrato en su calidad de Gerente Suplente y, como tal, en nombre y representación legal de **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. – NIT: 890.942.766-4**; sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante Escritura Pública Número 7.888 del 17 de diciembre de 1986, 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; quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

El (la, los) señor(a, es) _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) número(s) aparece(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), de estado civil _____ (con) o (sin) sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio, o en representación de _____ según poder adjunto, quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) el (los) **PROMITENTE(ES) COMPRADOR**.

Se celebra, teniendo en cuenta los Antecedentes que a continuación se indican, el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se registrará por las Cláusulas que más adelante se expresan y, en lo no previsto en ellas, por la Ley Colombiana.

ANTECEDENTES

PREEXISTENCIA DE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL: Mediante Documento Privado suscrito el siete (07) de octubre de 2021, se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, con el fin de instrumentar la construcción de un PROYECTO INMOBILIARIO de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado PROYECTO FAUNA TORRE 1, donde la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. obra en calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO y la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. obra en calidad de FIDUCIARIA.

FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO: Es el PROMITENTE VENDEDOR, es decir, la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., quien es el responsable de llevar a cabo, bajo su propia y exclusiva responsabilidad, la gerencia del PROYECTO, su construcción, comercialización y ventas, así como la estructuración jurídica, financiera, técnica, comercial y administrativa del mismo.

PROYECTO INMOBILIARIO: Se refiere a un Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS), denominado FAUNA TORRE 1, ubicado en el sector Altos de Calasanz del Municipio de Medellín, el proyecto FAUNA estará conformado por tres torres de apartamentos de 234, las dos primeras y la última de 240, para un total de 708 apartamentos aproximadamente. La presente promesa hace relación a inmuebles de la etapa 1, Torre 1, que serán desarrolladas por exclusiva cuenta y riesgo del BENEFICIARIO.

RESPONSABILIDAD DEL PROMITENTE VENDEDOR: El PROMITENTE VENDEDOR responderá ante los PROMITENTES COMPRADORES por el PROYECTO, esto es: calidad, garantía, saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos del estatuto del consumidor, y declara, en los términos de la ley 1796 de 2016, que asume la calidad de constructor y enajenador de vivienda y, consecuentemente, las obligaciones que de esta calidad se desprenden, exonerando a ALIANZA y al FIDEICOMISO por cualquier tipo de reclamación en tal sentido y acepta desde ya ser llamado en garantía, todo lo cual autoriza a hacer constar en la escritura que perfeccione este contrato.

El PROMITENTE VENDEDOR, FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO en el FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 instruyó previamente a Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del fideicomiso, para que en su calidad de titular del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, a la terminación del mismo y cumplidas las obligaciones pactadas en esta Promesa, transfiera, a título de venta, a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, las Unidades resultantes del PROYECTO.

CONDICIÓN SUSPENSIVA: Esta PROMESA DE COMPRAVENTA se celebrará sometida a condición suspensiva consistente en el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva etapa del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, en los términos indicados en la cláusula primera de este contrato.

Teniendo en cuenta los Antecedentes antes expresados, se celebra el siguiente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL NEGOCIO: El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, transfiera, a título de COMPRAVENTA, al PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre la unidad de vivienda descrita en la cláusula segunda.

SEGUNDA. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD: Unidad de Vivienda No. _____ de la torre 1, Etapa 1, destinado a Vivienda de Interés Social, con un área aproximadamente _____ MTS² de área construida, que comprende buitrones y los muros comunes, y privada aproximada de _____ MTS². El área de esta UNIDAD DE VIVIENDA está de acuerdo con en el plano que será suscrito por el PROMITENTE COMPRADOR, junto con esta Promesa de Compraventa, y se anexa a este contrato como parte integrante de él. (Anexo No. 1).¹

Las especificaciones técnicas de construcción de cada Unidad Inmobiliaria, se encontrará en el Anexo No. 2 ², el cual hace parte integral de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. A este(os) inmueble(s) le(s) corresponderá el número de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en razón de la inscripción del reglamento de propiedad horizontal que se otorgue, que se constituirá sobre el Lote de Terreno identificado con Matrícula Inmobiliaria números 01N-5514664, hoy 001-1482867, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, sobre el cual se adelanta la construcción del PROYECTO, y que se determina así: "LOTE 1, ETAPA CONSTRUCTIVA 1: Situado en el Municipio de Medellín (Antioquia; con un área de 3.901,52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1-38-39-40-41-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37 y 1, punto de partida del plano de loteo".

PARÁGRAFO SEGUNDO: El (los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula segunda que se promete en venta se transferirá(n) como cuerpo cierto, no obstante la cabida mencionada, y por consiguiente el PROMITENTE COMPRADOR acepta que puede haber variaciones que no sean esenciales del proyecto.

Así mismo El PROMITENTE COMPRADOR, autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para hacer cambios en el planteamiento urbanístico del proyecto, al igual que en el diseño de las construcciones, y para efectuar cambios urbanísticos en la construcción y ubicación de los bienes y servicios comunales, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento de la Urbanización y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad competente.

PARÁGRAFO TERCERO: El proyecto tanto en áreas, nomenclatura asignada de venta y estrato socio económico, podrá tener variaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por las entidades competentes. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada, tanto al bien prometido, como al acceso de la Urbanización, es provisional, ya que la definitiva será la que asigne la Oficina de Planeación Municipal de Medellín. En el evento en que no coincidan con las antes indicadas, le será informado por el PROMITENTE VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR, quien, desde ya, con la suscripción del presente documento, acepta que puede existir dicha variación, sin responsabilidad alguna del constructor y sin que ello implique incumplimiento alguno al contrato.

¹ Anexo 1: Equivalente a la ubicación de la Unidad Inmobiliaria, esto es: Etapa, Número de la torre y de la Vivienda en el proyecto.

² Anexo 2: Especificaciones técnicas de construcción.

TERCERA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN ANTECEDENTES: El inmueble, lote, sobre el cual se construirá la vivienda prometida en venta, fue adquirida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 – NIT. 830.053.812-2, mediante escritura pública 4675 del 05 de noviembre de 2021 de la Notaría Sexta de Medellín, por transferencia de dominio a título de adición en fiducia mercantil irrevocable.

CUARTA. DECLARACIONES: Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción del inmueble prometido en venta, dejan constancia que:

A) El PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce los planos aprobados por la respectiva Curaduría, los cuales servirán de base para la identificación exacta del bien prometido, a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.

B) Con este Contrato de Promesa, se deja constancia que se hizo entrega del documento de especificaciones del inmueble y las de su construcción, documento que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que el PROMITENTE COMPRADOR tiene derecho a exigir y lo que el PROMITENTE VENDEDOR está obligado a entregar.

C) En caso de que el PROMITENTE COMPRADOR se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la respectiva Curaduría, pero se deja constancia que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos al PROMITENTE VENDEDOR.

D) El PROMITENTE VENDEDOR deja constancia que los muros y losas de concreto pueden presentar irregularidades, imperfecciones y/o fisuras superficiales debido al tipo de formaleta utilizado y/o al paso de tuberías embebidas en éstos; sin embargo, esto no representa ningún problema estructural y se considera como normal en este tipo de construcción. La anterior constancia es conocida y aceptada expresamente por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR.

E) Que el(los) inmueble(s) materia de este contrato, sobre el(los) cual(es) se desarrolla el proyecto FAUNA TORRE 1, se destinará exclusivamente a VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o sus causahabientes a cualquier título o habitantes de la vivienda.

F) El PROMITENTE VENDEDOR advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares, ni la acometida exterior, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva del PROMITENTE COMPRADOR.

G) Es entendido que el PROMITENTE VENDEDOR, no está obligado a autorizar ninguna modificación o reforma, en la unidad de vivienda que por el presente instrumento se promete en venta.

H) Para la seguridad y estabilidad de la Unidad de Vivienda, se deberá tener en cuenta por el PROMITENTE COMPRADOR, que los muros de los inmuebles son estructurales, y por lo tanto, estos, no se podrán en ningún momento demoler, suprimir ni reformar. Por lo tanto, cada vez que vaya a efectuar una reforma, deberá solicitar la previa aprobación del Consejo de Administración de la copropiedad. Con la presente advertencia queda liberado el constructor, es decir el PROMITENTE VENDEDOR, y al FIDEICOMISO como titular del inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto de toda responsabilidad, si con cualquier reforma que se efectúe sobre el inmueble y como consecuencia de ello se produce una afectación a la estabilidad del edificio.

I) El PROMITENTE VENDEDOR garantiza al PROMITENTE(S) COMPRADOR por 1 año, contado a partir de la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, la calidad de los acabados del inmueble, conforme el Artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y por 10 años la calidad de su estructura.

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula segunda será la suma equivalente al precio tope para las viviendas de intereses social (TOPE VIS) liquidado a la fecha de escrituración, valor proyectado de: (\$ _____) que el PROMITENTE COMPRADOR pagará así:

- A) La suma de (\$) _____) como cuota inicial, que será pagada a la orden de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, por instrucción expresa del PROMITENTE VENDEDOR, de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así:

CUOTA	FECHA	VALOR
Separación	Haga clic aquí para escribir texto.	\$ Haga clic aquí para escribir texto.
Cuota 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.
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse 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.	Haga clic aquí para escribir texto.

En caso de retardo en el pago de las sumas descritas anteriormente, el PROMITENTE COMPRADOR pagará intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Ley. Esto no obsta para que el PROMITENTE VENDEDOR, en el momento de retardo en el pago de dichas sumas, pueda exigir el pago de los intereses moratorios y hacer exigible la Cláusula Penal estipulada más adelante.

B. Y el resto, esto es, la suma de (\$Haga clic aquí para escribir texto.) pagaderos con un crédito que EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) solicitarán ante entidad financiera o vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El precio se reajustará de acuerdo al Tope de Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, PRECIO TOPE VIS, del año de escrituración, para lo cual en caso de ser el precio final inferior al proyectado, se devolverá el excedente por parte del PROMITENTE VENDEDOR, o en caso de ser superior al proyectado, se cancelará el saldo insoluto por parte del PROMITENTE COMPRADOR, mediante cuota extra a los treinta (30) días siguientes a la última cuota del plan de pagos o por modificación a las cuotas pactadas en el plan de pagos, sin que esto implique ampliación del plazo inicialmente acordado para el pago de la cuota inicial. El precio total de la venta deberá estar cancelado o garantizado (carta de crédito y/o subsidios), en caso de crédito, previo a la firma de las escrituras.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) declaran que los recursos entregados para el pago del precio del (los) inmueble (s) provienen de las siguientes fuentes (detalle de la ocupación, profesión, actividad, negocio, etc.) _____, y que no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma, o a favor de personas relacionadas con la misma. Si es persona jurídica () declaramos que los recursos con el cual fue constituida no provienen de ninguna actividad ilícita.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de presentarse mora o simple retardo en el pago de las cuotas o el saldo del precio, por más de sesenta (60) días calendario, se entiende que ha habido incumplimiento por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S), quedando autorizada expresamente LA PROMITENTE VENDEDORA, para tener por desistida la negociación celebrada y aplicar la sanción por desistimiento o dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno, pudiendo hacer efectiva a su arbitrio la cláusula penal estipulada más adelante.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a presentar la solicitud de crédito ante la entidad financiera, debiendo cumplir con todos los requisitos exigidos por la misma y a entregar la carta de aprobación del crédito a la PROMITENTE VENDEDORA antes del del primero (01) de junio de 2023. Si vencido dicho plazo sin que el promitente (s) comprador

(es), haya acreditado la aprobación del crédito, se tendrá por desistida la negociación o terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, por el incumplimiento del (los) **PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, y dará lugar al cobro de la cláusula penal que se estipula más adelante, quedando autorizada, **LA PROMITENTE VENDEDORA** a devolver, sin intereses y previa deducción de la multa, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento como imputación al pago del precio pactado.

PARÁGRAFO TERCERO. El **PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer todos los requisitos exigidos por el **BANCO** para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que si éste negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO CUARTO. Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por el **BANCO**, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO QUINTO. Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos 30 días calendario, contados a partir de la fecha final para la entrega de la carta de crédito, el **BANCO** no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y el **PROMITENTE COMPRADOR** no allega en un plazo adicional de 15 días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación del **BANCO**, por cualquier medio en tal sentido los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora al **PROMITENTE VENDEDOR** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la **Cláusula PENAL** de este contrato.

Adicionalmente, con la aprobación del crédito deberá tramitar el **PROMITENTE COMPRADOR**, la asignación del subsidio de vivienda familiar ante la entidad financiera otorgante del crédito o ante Caja de Compensación Familiar, si a ello hubiera lugar. En caso que al **PROMITENTE COMPRADOR** le sea negada la adjudicación del subsidio, y no allega en un plazo adicional de 15 días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación por cualquier medio, en tal sentido los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora al **PROMITENTE VENDEDOR** para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la **Cláusula PENAL** de este contrato.

A pesar de lo antes previsto, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, y podrá entonces el **PROMITENTE VENDEDOR** dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la **Cláusula Penal** estipulada más adelante, si el **BANCO**, **CAJA DE COMPENSACIÓN** o entidad que otorgue el subsidio, desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:

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

PARÁGRAFO SEXTO. Los pagos que efectúe el **PROMITENTE COMPRADOR** serán aplicados en primer lugar, al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: La obligación de EL (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en cuanto a la presentación de la solicitud de crédito a la **ENTIDAD FINANCIERA** se extiende a la realización de todos los actos exigidos por la misma entidad, hasta obtener la subrogación del crédito a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Cualquier costo originado para el estudio del crédito, avalúos, estudio de títulos, apertura de cuentas, será asumido por EL (LOS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**.

SEXTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: El **PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble prometido en venta será de exclusiva propiedad de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1**, y que será transferido libre de todo gravamen y limitación al dominio.

PARÁGRAFO PRIMERO: El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a acudir al saneamiento del (de los) inmueble(s) objeto de esta Promesa, tanto por evicción como por vicios redhibitorios. El PROMITENTE VENDEDOR hace suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1.

El PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que:

A) El PROMITENTE VENDEDOR será quien responderá exclusiva, directa, principal y personalmente por la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble prometido en venta, en los casos de ley, haciendo suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven y relevando expresamente de ellas a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad de servicios financieros y como vocera del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1.

B) Renuncia frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, a las respectivas acciones en los términos de los Artículos 1909, 1916 y 1923 del Código Civil, declarando vencidos los plazos para ejercer tales acciones frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, ya que como se dijo en el Literal anterior, la obligación de saneamiento la asume en forma directa el PROMITENTE VENDEDOR, obligándose a mantener indemne a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al Patrimonio Autónomo, como llamados en garantía y/o sustituyéndola procesalmente.

C) Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO y por instrucción del PROMITENTE VENDEDOR, podrá constituir sobre el(los) lote(s) en el(los) que se construye la Urbanización, la o las servidumbres que sean exigidas por la empresa prestataria de servicios públicos para la extensión de redes de servicios públicos de la Urbanización. Estas servidumbres podrán ser constituidas aún después de transferirse los bienes de dominio particular que conforman la mencionada Urbanización.

SÉPTIMA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la transferencia del derecho dominio sobre el inmueble se otorgará a los veintiséis (26) meses a partir de la declaratoria por parte de la Fiduciaria como vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, de la obtención de las condiciones de giro, teniendo como período proyectado para la escrituración el **segundo semestre del año 2023**, en la Notaría Sexta de Medellín. El día y hora serán informados con la debida antelación por parte del PROMITENTE VENDEDOR, siempre y cuando para dicha fecha el BANCO hubiere manifestado su conformidad con los títulos y documentos presentados por el PROMITENTE COMPRADOR, en orden a perfeccionar la solicitud de crédito para el pago de la suma solicitada como crédito hipotecario de la Cláusula quinta. Adicionalmente, en dicha fecha es necesario que el PROMITENTE COMPRADOR tenga asignado el correspondiente subsidio, del cual hace referencia la Cláusula Quinta, en ambos casos si a ello hubiere lugar. Además, deberá tener cancelados para la fecha fijada los gastos de legalización de su crédito (estudio de títulos, certificado de libertad y avalúos).

Ambas partes se obligan a disponer para la fecha que se comuniquen, de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la Escritura de Compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA notificará la fecha y hora, previa comunicación escrita o electrónica a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), con no menos de diez (10) días calendario a la fecha fijada, a las direcciones consignadas al final del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, no otorgará la Escritura Pública de Compraventa si el PROMITENTE COMPRADOR no está a paz y salvo con ella y/o con el PROMITENTE VENDEDOR por todo concepto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si la Escritura Pública se otorga antes de la fecha de la entrega material del inmueble prometido, el PROMITENTE COMPRADOR deberá renunciar en dicha escritura a la condición resolutoria derivada de la no entrega del bien.

PARÁGRAFO TERCERO: Ambas partes se obligan a informar cualquier cambio de domicilio; además, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a informar al PROMITENTE VENDEDOR, cualquier modificación en su grupo familiar o cambio de estado civil; lo cual es necesario para la correcta elaboración de la Escritura Pública de Compraventa. En caso de no cumplir con dicha obligación y generen gastos adicionales en el proceso de escrituración, estos serán cancelados por el PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO CUARTO: Mediante la suscripción del presente instrumento el PROMITENTE VENDEDOR en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia manifiesta bajo la gravedad de

Juramento que el valor/precio acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las que serán declaradas en la escritura pública mediante la cual se transfiera el INMUEBLE y que no han sido entregadas o recibidas por el PROMITENTE COMPRADOR o por el PROMITENTE VENDEDOR, respectivamente; iv. Que el precio incluido en la escritura pública de transferencia será el real y no será objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la escritura pública de transferencia; vi. Que el valor definido en la escritura pública de transferencia corresponderá al valor de mercado declarado; vii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso FAUNA TORRE 1 que transferirá EL INMUEBLE y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor/precio del inmueble objeto de transferencia.

PARAGRAFO QUINTO. El término para la culminación de la etapa de construcción pactado en el FAI FAUNA TORRE 1 es de veintiséis (26) meses, contados a partir de la declaratoria de la obtención de las CONDICIONES DE GIRO, prorrogable por seis (6) meses más.

OCTAVA. ENTREGA MATERIAL: FECHA DE LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE. La entrega material del Inmueble al Promitente Comprador, o a quien éste designe en debida forma, se realizará dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de escrituración. Para la entrega el comprador deberá estar a paz y salvo por todo concepto (cuota inicial, desembolso crédito, subsidios, pago gastos generales, etc).

Pese, a lo anterior, el Promitente Vendedor estará facultado para renunciar al término entre la fecha de escrituración y la entrega material, y hacer la entrega antes, teniendo en cuenta que es un término constituido en su favor.

No obstante la fecha antes indicada, se estipula por ambas partes que, el **PROMITENTE VENDEDOR**, gozará de un plazo adicional de noventa (90) días hábiles como periodo de gracia, para programar la entrega material del inmueble prometido en venta, sin que ello implique incumplimiento al contrato, para los cual se obliga LA PROMITENTE VENDEDORA a notificarle previamente a EL (LOS) PROMITENTE (ES) COMPRADOR (ES) la nueva fecha de entrega material.

LA PROMITENTE VENDEDORA dispondrá en todo caso, de un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, después de realizada la subrogación y/o desembolso por la entidad financiera respectiva, para realizar la entrega material del (los) inmueble (s) prometidos en venta. Si dicha entrega no ocurriera en ese plazo, se obliga LA PROMITENTE VENDEDORA a reconocer a una suma equivalente a la cuota mensual que le pagaría EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) a dicha entidad hasta que se produzca la entrega material.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para el caso en que el saldo del precio al que se refiere el literal B) sea cancelado con un crédito, y en el evento de que LA PROMITENTE VENDEDORA decida realizar la entrega material del (los) bien (es) objeto de este contrato, sin habersé obtenido el desembolso y/o subrogación del crédito, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), reconocerá (n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, sobre la parte del precio a pagar con el crédito aprobado, una suma equivalente a la cuota mensual que le pagaría a dicha entidad hasta el momento en que se produzca, de acuerdo con los reglamentos internos de la Entidad, el desembolso y/o la subrogación del crédito, o intereses sobre el valor adeudado a la tasa del uno por ciento (1%) mensual, a elección de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Una vez el (los) inmueble (s) prometido en venta esté (n) listo (s) para la entrega CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S citará directamente a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por escrito, dirigido a la dirección física o electrónica consignada en este documento; para la entrega de los inmuebles adquiridos, con al menos tres (3) días calendario de anticipación, indicando la fecha y hora de entrega. Si EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a la cita, se entenderán entregados los inmuebles y recibidos a entera satisfacción, corriendo desde la fecha por cuenta del PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los gastos propios del inmueble como cuotas de administración, impuesto predial y servicios públicos, el acta de entrega será suscrita por el representante de CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. o un delegado suyo. En este caso, las llaves de los inmuebles permanecerán a disposición de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la sala de ventas del proyecto o en la oficina de administración de la copropiedad si las ventas ya se cerraron.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), acepta(n) que recibirán un inmueble que hace parte integral de la unidad cerrada, que se desarrolla por etapas, por lo tanto existen obras en desarrollo y servicios a la copropiedad, que deberán entregarse de acuerdo a la programación de la obra a medida del avance de la misma, esta notificación no exime a EL(LOS)

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del compromiso que demande el sostenimiento de la Propiedad Horizontal, a partir de la fecha de entrega del (os) inmuebles; a saber en forma enunciativa, pero, no exclusiva, la cuota de administración y sostenimiento de las zonas comunes, cuotas extras, servicios públicos, impuesto predial.

PARÁGRAFO CUARTO: El (los) inmueble (s) prometido(s) en venta se entregará con los acabados y especificaciones detallados en el documento denominado "Especificaciones de Construcción", así como el diseño y ubicación que se determinan en los documentos que se anexa y hace parte de este contrato. Cualquier daño causado por terceros en fecha posterior a la entrega estará a cargo del (os) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO QUINTO: El deterioro de los bienes comunes que se entreguen por la PROMITENTE VENDEDORA antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea para el efecto o por el Administrador definitivo, 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 la PROMITENTE VENDEDORA.

PARAGRAFO SEXTO: La fecha de escrituración como la de entrega podrán modificarse unilateralmente por demoras o causas atribuibles a las entidades privadas o públicas en relación con los trámites adelantados ante estas (Curaduría, Empresas de Servicios Públicos, Fondos de valorización, Municipios, Catastros, Oficinas de Registro), a saber de manera enunciativa, pero no taxativa, como otorgamiento de licencias; asignación de nomenclatura; aprobación instalación de servicios públicos; afectaciones por valorización, registro reglamentos de propiedad horizontal, entre otros.

En caso de presentarse el cambio de plazos previamente establecidos en este documento sobre escrituración y entrega del inmueble objeto de esto de contrato por causas imputables a las citadas entidades, EL PROMITENTE VENDEDOR lo comunicará con su debida antelación al PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), pudiendo generar un plazo adicional de sesenta (60) días hábiles más. Este plazo podría darse en el evento en que el PROMITENTE VENDEDOR lo requiera para efectos de garantizar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones, o porque se presenten imprevistos de fuerza mayor o caso fortuito, tales como: hechos de la naturaleza y eventos como huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de la ciudad donde se ejecuta este contrato en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas, escases de materia prima como cemento, hierro, cable eléctrico entre otros, sin que medie culpa o negligencia por parte del PROMITENTE VENDEDOR, entendido que la vivienda prometida en venta se entregará por el PROMITENTE VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR, con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado de la urbanización, instalados y en funcionamiento. Por lo tanto, en el evento en que las empresas prestatarias de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega de la vivienda, sin culpa imputable al PROMITENTE VENDEDOR, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del contrato por parte del PROMITENTE VENDEDOR.

NOVENA. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: A partir de la fecha de la entrega material del inmueble, el pago del impuesto predial y de servicios tales como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO. Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa 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 a partir de la fecha de la firma del presente contrato sean establecidos, decretados y/o derramados por Leyes, Decretos, Ordenanzas, Acuerdos, Resoluciones u Oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el inmueble objeto de esta Promesa, serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR.

Si la contribución y/o el gravamen se derraman con posterioridad al desenglobe, será de cargo exclusivo del PROMITENTE COMPRADOR el pago de la tarifa individual que se le asigne al inmueble. Si por exigencia de alguna Entidad Pública, el PROMITENTE VENDEDOR se ve obligado a cancelar la totalidad del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al inmueble objeto de este contrato, deberá ser pagado por el PROMITENTE COMPRADOR el día del otorgamiento de la Escritura Pública.

DÉCIMA. CLAUSULA PENAL SANCIONATORIA: El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a que aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al 10% del valor total del negocio. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito,

enviado por correo certificado, para que dentro de los 10 días calendario siguientes, proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía que estime conveniente, o deducirla de las sumas que haya recibido.

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, con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y a solicitar el pago de los perjuicios que hubiere sufrido con el incumplimiento.

En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora del PROMITENTE COMPRADOR, el PROMITENTE VENDEDOR podrá retener la suma pactada como Cláusula Penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha Cláusula Penal, circunstancia que las partes autorizan desde ya con la firma de este contrato.

PARAGRAFO: SANCION POR DESISTIMIENTO. SI EL PROMITENTE COMPRADOR (ADQUIRENTE ADHERENTE) solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, se autoriza para que LA FIDUCIARIA previamente instruida por el PROMITENTE VENDEDOR descuente de los dineros entregados a la misma, el equivalente al diez por ciento (10%) del total de los aportes a realizar, con un mínimo de diez millones de pesos m.l. (\$10.000.000.00), los que serán entregados a EL PROMITENTE VENDEDOR (BENEFICIARIO CONDICIONADO), y restituirá el excedente a EL PROMITENTE COMPRADOR (TERCERO INTERESADO), previa deducción de la comisión de LA FIDUCIARIA y del impuesto al gravamen de los movimientos financieros, esta sanción es aplicable para todas las causales de desistimiento pactadas.

DÉCIMA PRIMERA. GASTOS DE CONTRATOS: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar la Escritura Pública en razón de la Compraventa, serán cubiertos por partes iguales entre el PROMITENTE VENDEDOR y el PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos de inscripción de la Compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán de cuenta exclusiva del PROMITENTE COMPRADOR. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca en favor del BANCO y los de constitución y registro de las restantes hipotecas cuando fuere el caso y los de sus respectivas cancelaciones en la debida oportunidad, serán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR, como también los demás gastos legales y el certificado de tradición y libertad que debe entregar al BANCO. Los gastos de desafectación de la hipoteca de mayor extensión, si existiere, serán por cuenta del PROMITENTE VENDEDOR.

DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN DEL CONTRATO: Para poder ceder los derechos surgidos de la presente promesa de compraventa, el promitente comprador REQUIERE estar al día en los pagos pactados para la cuota inicial, cumplir el cesionario con todas las exigencias efectuadas al promitente comprador inicial, y la autorización escrita del PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sólo se aceptaran cesiones y cambio de entidades financieras hasta los 90 días antes de la fecha pactada de escrituración, salvo autorización expresa de la constructora, para el caso de cambio de la entidad financiera. Una vez llegada la fecha de escrituración EL PROMITENTE VENDEDOR negará cualquier cesión presentada por el PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de cesión del presente contrato de promesa, se pagará uno y medio salario mínimo legal mensual vigente (1,5 smmlv), por cada registro de cesiones que soliciten los PROMITENTES COMPRADORES, pagaderos por el Cedente; si la cesión ocurre en los seis (6) meses previos a la escrituración la misma tendrá un costo de tres y medio salarios mínimos legales mensuales vigentes (3,5 smmlv) a cargo del cedente.

DÉCIMA TERCERA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Se tendrán como direcciones de las partes para surtir la totalidad de las notificaciones a que haya lugar, las siguientes:

- **PROMITENTE VENDEDOR:**
CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.
Dirección: Circular 73ª #39-78, Oficina 401, Medellín.
Teléfono: 2501100
E-Mail: servicioalcliente@cmonserrate.com

• **PROMITENTE(S) COMPRADOR:**

Dirección: _____
Teléfono: _____
E-mail: _____

Dirección: _____
Teléfono: _____
E-mail: _____

PARAGRAFO PRIMERO: El PROMITENTE COMPRADOR se obliga a notificar por escrito a CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S O PROMITENTE VENDEDOR, cualquier cambio en la información básica de contacto como (teléfono fijo, teléfono móvil, dirección de domicilio, correo electrónico, razón social, representación legal entre otras) con el fin de mantener una comunicación activa durante la vigencia de la relación comercial.

DÉCIMA CUARTA. FALLECIMIENTO: En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, el PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado de pleno derecho este contrato, caso en el cual deberán comunicarlo por escrito a los herederos de la persona fallecida, indicándoles que la sumas recibidas serán puestas en un fondo en ALIANZA FIDUCIARIA hasta tanto se acredite por uno (o varios) de los herederos la calidad de titular de dicho derecho según la sucesión surtida; devolviéndole(s) con los respectivos intereses causados en el fondo, las sumas recibidas a cuenta de este negocio, debiendo además devolver, en el caso en que sean varios los PROMITENTES COMPRADORES, al otro u otros contratantes, también sin intereses de ninguna clase, las sumas de él o de ellos recibidas.

A partir de la fecha en que se les comunique a los herederos la decisión de terminar este contrato, queda el PROMITENTE VENDEDOR en libertad de prometer en venta a terceras personas el (los) inmueble(s) de que trata el presente contrato.

El PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por continuar con esta Promesa, evento en el cual la relación contractual seguirá con el heredero o herederos a quien se le adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato.

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

DÉCIMA SEXTA. AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN DE RIESGOS: El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR autoriza(n) de manera voluntaria e irrevocable al PROMITENTE VENDEDOR y a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, consulten y/o reporten a las Centrales de Información de Riesgo, administradas por la Asociación Bancaria y las Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismo fines, el nacimiento, modificación y extinción de las obligaciones que se desprendan de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar por un término no mayor al momento en el cual se extinga la obligación y, en todo caso, durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo, faculta(n) al PROMITENTE VENDEDOR y a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. para que soliciten información sobre las relaciones comerciales que el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR tenga(n) con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con el respectivo reglamento.

Quedan igualmente facultados para que me (nos) consulte (n) en las listas públicas establecidas para el control de lavado de activos, financiación del terrorismo, financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, soborno transnacional y demás delitos contra la administración pública, en concordancia con la Circular Externa 100-000016 de diciembre 24 de 2020 expedida por la Superintendencia de Sociedades, así como las centrales de información y/o bases de datos públicas, correspondiente a la persona jurídica que represento y las partes relacionadas. Para el caso de personas jurídicas, entiendo que la consulta se realiza, tanto de la persona jurídica, como para los representantes legales y accionistas con participación igual o superior al 5% del capital social.

DÉCIMA SEPTIMA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles por la vía judicial las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

DECIMA OCTAVA. TERMINACION RELACION CONTRACTUAL. La relación contractual terminará de forma inmediata cuando el PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en forma conjunta o separada se encuentre inmerso en temas LA/FT/FPADM, esto es, sean incluidos en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo; financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

Para constancia se firma en _____ ejemplares del mismo tenor y valor, en XXXXXXXXXXXX, el día _____ de _____ de 202____, por las partes.

PROMITENTE VENDEDOR

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ
C.C. 71.680.487
Representante Legal
CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.
Nit: 890.942.766-4

PROMITENTE COMPRADOR

C.C.

Huella

NOTARIA SEXTA DE MEDELLÍN

ESCRITURA NÚMERO: XXXXXX

FECHA DE OTORGAMIENTO: XX DE XXXX DE 2023. -----

NATURALEZA DE LOS ACTOS: DESAFECTACIÓN, COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL, PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, HIPOTECA. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 01N-XXXXXX. -----

DIRECCIÓN: Carrera 99 B No. 49 B – 161 del Municipio de Medellín, UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

VALOR DE COMPRAVENTA: \$XXXXXXXXXXXXXXXXXX

OTORGADA POR: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., obrando única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, NIT 830.053.812 – 2. --

A FAVOR DE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con C.C. XXXXXXXXXXXXXXXX

HIPOTECAN A: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

=====

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los () días del mes de XXXX del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, XXXXXXXXXXXX, Notario Sexto del Círculo Notarial de Medellín, compareció;

ACTO No. 1

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

PRIMER ACTO: DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

Presente XXXXXX, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXX, manifestó que:

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderada especial de BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-8 (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el poder especial debidamente conferido para el efecto, por el Doctor XXXXXX, identificado con cédula de ciudadanía número XXXXXX en calidad de XXXXXX, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

SEGUNDO: Que, obrando en la calidad indicada, DESAFECTA la hipoteca abierta sin límite de cuantía en mayor extensión, constituida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, en favor de BANCOLOMBIA S.A., mediante la Escritura Pública No. 2333 del 14 de junio de 2022 de la Notaría Sexta del Círculo de Medellín, debidamente registrada, en lo que respecta al (los) siguiente(s) inmueble(s): -----

APARTAMENTO NÚMERO XXX. Identificado con matrícula (s) inmobiliaria (s) nro.(s). 01n-xxxxxxx., el citado inmueble hace parte integrante de la UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA PROPIEDAD HORIZONTAL ubicada en la Carrera 99 B No. 49 B – 161, de la unidad residencial FAUNA P.H., Etapa 1, Torre 1 de la ciudad de Medellín – Antioquia. -----

TERCERO: Que la presente DESAFECTACIÓN no implica modificación ni novación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, la que continúa en su integridad vigente. -----

CUARTO: Que para los efectos previstos en el artículo 22 del Decreto 1681 de 1996 se deja expresa constancia que la presente desafectación tiene una proporción equivalente a XXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXXX,00), en relación con la cuantía total de la hipoteca. -----

PARÁGRAFO: Que, para los efectos previstos, con el presente acto se da cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de Ley 675 de 2001 y por la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

=====

ACTO No. 2

VENTA

Presentes JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N°71.680.487, obrando en su condición de APODERADO ESPECIAL, según poder adjunto, de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Santiago de Cali , tal y como consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta a este instrumento, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, 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 compone, patrimonio autónomo constituido en virtud de la celebración del contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado del día siete (07) de octubre de 2021, quien en adelante se denominará EL FIDEICOMISO TRADENTE; (ii) la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., representada por JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 71.680.487 de Medellín, en su calidad de FIDEICOMITENTE- y/o el VENDEDOR (iii), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino del Municipio de XXXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXX, de estado civil XXXXXXXXX, quien obra en su propio nombre, y que en adelante y para todos los efectos se denominará EL COMPRADOR, manifestaron que celebran la presente transferencia a título de compraventa, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previas las siguientes: -----

CONSIDERACIONES:

1.1 Que mediante documento privado de fecha siete (07) de octubre de 2021, EL FIDEICOMITENTE- y la FIDUCIARIA, celebraron Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria en virtud del cual constituyeron el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, NIT 830.053.812 – 2, cuyo vocero y administrador es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. -----

1.2 De conformidad con el contrato Fiduciario constituido, EL FIDEICOMITENTE, será quien responderá frente a los terceros compradores por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, por fallas en la construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del proyecto FAUNA TORRE 1 desde el punto de vista jurídico, financiero y técnico. Ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni el FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL están obligados a responder por el saneamiento o vicios del INMUEBLE que se transfiere mediante el presente instrumento público. -----

1.3 Que EL/LA COMPRADOR(A) impartió instrucciones a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante documento privado denominado "Carta de Instrucciones", para que la Fiduciaria recibiera y administrara los recursos que se obligó a entregar como interesada en adquirir alguna unidad del proyecto FAUNA ETAPA 1, TORRE 1, hasta tanto se cumplieran una serie de requisitos para que los recursos fueran entregados al FIDEICOMITENTE para ser destinados única y exclusivamente al desarrollo del proyecto y posteriormente, éste suscribía la promesa de compraventa. -----

1.4 Que EL/LA COMPRADOR(A) suscribió una promesa de compraventa directamente con el FIDEICOMITENTE, relacionado con el inmueble objeto de venta. -----

1.5 Según lo estipulado en la mencionada promesa de compraventa, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, en su calidad de propietario fiduciario comparece en el presente instrumento público en calidad de mero TRADENTE para hacer la transferencia de dominio del inmueble objeto de la venta a EL/LA COMPRADOR(A), todas las obligaciones que de la venta se deriven para el vendedor estarán radicadas en cabeza exclusiva del FIDEICOMITENTE en su calidad de VENDEDOR.-----

1.6 Dado que la construcción de FAUNA ETAPA 1, TORRE 1, ha sido terminada y que tanto el FIDEICOMITENTE como él (la, los) comprador (a, es) han cumplido con las obligaciones derivadas de la Promesa de Compraventa mencionada en el numeral anterior, se procede a perfeccionar la citada promesa mediante el otorgamiento de este instrumento público.

=====

Teniendo en cuenta los antecedentes antes expresados, se celebra el siguiente CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA DE INTERES SOCIAL:

=====

PRIMERA: Por medio de la presente escritura EL FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, en su calidad de propietario fiduciario actuando como EL FIDEICOMISO TRADENTE y en cumplimiento de la instrucción que en tal sentido EL FIDEICOMITENTE le ha conferido, transfiere a título de compraventa en favor de EL/LA COMPRADOR (A) el derecho de dominio y la posesión material sobre el inmueble que se describe a continuación: -----

APARTAMENTO XXXX: Inmueble destinado a vivienda de interés social, situado en el Municipio de Medellín, en la Carrera 99 B No. 49 B – 161 de la Unidad Residencial Fauna P.H. Etapa 1, Torre 1 comprendido por los siguientes linderos, así: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN, ZONA SUR, CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-XXXXXX. -----

Código catastral: sin asignar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la expresión de las áreas, la compraventa se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las aquí estipuladas no dará lugar a reclamo posterior alguno por ninguna de las partes. ----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El inmueble antes descrito hace parte de la ETAPA 1, TORRE 1, de la UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA P.H. del Municipio de Medellín (Antioquia).

PARÁGRAFO TERCERO: La ETAPA 1, TORRE 1, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, de la UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA P.H. está construida sobre el siguiente lote de terreno: LOTE ETAPA 1: Situado en el Municipio de Medellín (Antioquia), con un área de 3.901,52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 – 38 – 39 – 40 – 41 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 y 1, punto de partida del plano de loteo. Matrícula Inmobiliaria No. 001 – 1482867.

PARÁGRAFO CUARTO: La ETAPA 1, TORRE 1, de la UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA P.H. se sometió al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, por medio de la Escritura Pública No. 4196 del dieciocho (18) de septiembre de 2023 de la Notaría Sexta de Medellín, debidamente registrada, y de la cual surgió entre otras la matrícula inmobiliaria del bien objeto de venta. ----

PARÁGRAFO QUINTO: El (la) (los) comprador(es) expresamente manifiesta(n) que acepta(n) dicho régimen y queda(n) en un todo sujeto(s) a dicho régimen y por consiguiente, además del dominio indivisible sobre la propiedad exclusiva aquí individualizada, tiene(n) derecho sobre los

bienes comunes de que trata el reglamento citado en las proporciones y porcentajes en él indicadas y obligado(s) al estricto cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento.

PARÁGRAFO SEXTO. SE SOLICITA A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR, REGISTRAR LA PRESENTE ENAJENACIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 con NIT. 830.053.812-2 A FAVOR DE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con C.C. XXXXXXXXXXXX. -----

SEGUNDA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción del inmueble objeto de venta, se regirán por las siguientes normas: -----

- a) EL/LA COMPRADOR (A) declara que conoce los planos aprobados, los cuales servirán de base para la identificación exacta del apartamento objeto del presente contrato. -----
- b) EL/LA COMPRADOR (A), deja expresa constancia de haber identificado sobre los planos el apartamento que adquiere, al tiempo que expresamente declara que no tiene duda ni salvedad alguna que hacer en cuanto a su localización, dimensiones y demás especificaciones. -----
- c) En el caso de que a EL/LA COMPRADOR (A) se le haya entregado documentos o planos ambientados, se deja constancia que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos. -----

TERCERO: TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El lote donde se desarrolló, la ETAPA 1, TORRE 1, fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil de CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., según Escritura Pública No. 4675 del 05 de noviembre de 2021 de la Notaría Sexta de Medellín. -----

CUARTO: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: EL FIDEICOMISO TRADENTE de manera expresa declara que el inmueble es de su exclusiva y plena propiedad, que se obliga a transferir el dominio y la posesión libre de demandas civiles, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, censos, anticresis, desmembraciones, patrimonio de familia, y en general, de todo gravamen o limitación del dominio. En todo caso el FIDEICOMITENTE asume de manera exclusiva y excluyente la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre EL (LOS) INMUEBLE(S). Por tanto, ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO TRADENTE están obligados a salir al saneamiento de lo vendido por cuanto es única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE, lo cual es aceptado por los EL(LOS) COMPRADOR(ES), con la suscripción del presente instrumento. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: PERMISO DE VENTAS y LICENCIAS. La sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. se halla inscrita de acuerdo con lo dispuesto por el Departamento de Planeación Metropolitana, como entidad Urbanizadora y Promotora del Desarrollo de Planes de Vivienda, según Decreto Ley 78 de 1987 y Acuerdo No. 51 de 1987; y

artículo 71 de la Ley 962 de 2005, en concordancia con el parágrafo único del artículo primero del Decreto 2180 de 2006, la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. la ha obtenido bajo el RADICADO No. XXXXXXXX del XX de XXXX de XXXX certificado XXXX del XX de XXXX de XXXX, expedido por la SECRETARIA DE XXXXX DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, radicado para la enajenación del (de los) inmueble(s) destinado(s) a vivienda FAUNA ETAPA 1, TORRE 1, CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., declara que el programa denominado ETAPA 1, TORRE 1 UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA P.H. de la cual forma parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, fue licenciado como un proyecto VIS, según Licencia de Urbanización U.A.U. 6 C3-0896 del 13 de julio de 2018, PUG Licencia C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, Licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo y de construcción en la modalidad de obra nueva Resolución C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021, aclarada por la Resolución C2-22-2837 del 26 de diciembre de 2022, aprobación de planos para propiedad horizontal Licencia C2-22-2774 del 15 de diciembre de 2022, todas de la Curaduría Segunda Urbana del Municipio de Medellín. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONSTRUCTOR responsable de la ejecución del proyecto es la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S, con NIT 890.942.766 – 4. El proyecto cuenta con todas las obras, estructuras y normas de urbanismo y seguridad necesarias exigidas para la funcionalidad de las viviendas y prestación de los servicios públicos. ---

En todo caso el FIDEICOMITENTE, es decir, la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. de conformidad con lo estipulado en el contrato de fiducia asumió de manera exclusiva y excluyente la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción de los inmuebles fideicomitidos y, de la misma manera, también de conformidad con lo dispuesto en el contrato de fiducia y con lo estipulado en las cartas de instrucciones y promesas de compraventa, celebrados con EL/LA COMPRADOR (A), el FIDEICOMITENTE asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto a los bienes construidos, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. Por tanto, ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni el FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 son obligados a salir al saneamiento de lo vendido.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y/o del FIDEICOMISO si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que LA FIDUCIARIA se reserve el derecho de repetir contra ella si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sólo comparece en este contrato como administradora y vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 por tanto, con límite de responsabilidad y garantía en los activos que lo conforman, transfiriendo en dicha calidad el inmueble objeto de este contrato. En ningún momento podrá entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción del inmueble objeto del presente contrato y por esta razón no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, la cual es responsabilidad

exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en su condición de responsable frente a los compradores, quien comparece en este acto en señal de aceptación de lo antedicho. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR expresa irrevocablemente que exime a LA FIDUCIARIA en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO TRADENTE de toda responsabilidad técnica, administrativa, financiera y de cualquier otro orden relacionada con el Proyecto, así como por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de los contratos de promesa de compraventa, al igual que por todo lo relacionado con la titulación y tradición de los inmuebles. -----

QUINTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO. Que el precio de venta del inmueble que por este instrumento se transfiere asciende a la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX M.L. (\$XXXXXXXX), cancelados de contado y recibidos a entera satisfacción. -----

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo establecido en el artículo 90 inciso sexto del Estatuto Tributario, las partes declaran, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que: i. El valor indicado en la cláusula CUARTA es el valor comercial acordado entre el FIDEICOMITENTE y EL/LA COMPRADOR (A) de conformidad con lo pactado en la promesa de compraventa celebrada entre los mismos y corresponde al valor real de los inmuebles que por este acto se transfieren. ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición. iii. No se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por EL/LA COMPRADOR (A) y el FIDEICOMITENTE, respectivamente. iv. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO TRADENTE que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia y no es responsable en el evento que el FIDEICOMITENTE y COMPRADOR pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado a la FIDUCIARIA. -----

SEXTO: MANIFESTACIONES: Por medio de la presente escritura pública, EL/LA COMPRADOR (A) hace además las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

a) Acepta en todos sus términos la presente escritura pública y en especial la transferencia del inmueble a título de compraventa que por medio de la misma EL VENDEDOR hace en su favor.
b) Que conoce y acepta el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble descrito en la presente escritura, y se obliga a cumplirlo y respetarlo en su totalidad.
c) Que, con el otorgamiento de la presente escritura, EL VENDEDOR da cumplimiento a las obligaciones surgidas de todo tipo de contratos anteriores a la venta celebrados entre las partes. -----

d) Declara en paz y a salvo al FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 al igual que declara a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a paz y a salvo en relación con la transferencia aquí contenida, debido a que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. cumplió lo establecido en el contrato de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en propio nombre ni como vocera del FIDEICOMISO TRADENTE por ningún concepto.

e) Que la FIDUCIARIA no es ni la constructora ni la interventora del PROYECTO, y que no participa de manera alguna en la determinación de la viabilidad o factibilidad financiera o técnica del mismo, y por lo tanto no conoce las especificaciones técnicas, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por la estabilidad de la obra o por los perjuicios que la no ejecución del PROYECTO ocasione a EL(LOS) COMPRADOR(ES) o a terceros, responsabilidad que EL(LOS) COMPRADOR(ES) entiende(n) es única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE. -----

SÉPTIMO: La vivienda cuenta con los servicios públicos básicos instalados energía, acueducto, alcantarillado y redes de gas. La conexión y medidor de estos son a cargo del COMPRADOR (A), y el cableado y aparatos de telecomunicaciones deberán ser tramitados y adquiridos por EL/LA COMPRADOR (A) directamente con terceros o las entidades prestadoras de los servicios. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: La consecución y el pago de las líneas telefónicas y el respectivo aparato, serán por cuenta de EL/LA COMPRADOR (A), sin que EL VENDEDOR asuma responsabilidad por el otorgamiento de dichas líneas, pues no depende de su voluntad, sino de las posibilidades de la Empresa de Telecomunicaciones que EL/LA COMPRADOR (A) escoja. ----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estarán a cargo de EL/LA COMPRADOR (A), los reajustes en la liquidación de los derechos de conexión de tales servicios públicos que se decreten con posterioridad a la entrega del inmueble. -----

OCTAVO: ENTREGA: EL FIDECOMISO TRADENTE, a través del FIDEICOMITENTE, es decir CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., hace entrega real y material del (de los) inmueble(s) al (la) (los) comprador (a) (es), con todos los derechos y acciones consiguientes, por su ubicación y linderos, usos, y costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores y se obliga al saneamiento en los casos de la Ley. -----

NOVENO: CONTRIBUCIÓN DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: A partir de la fecha de la entrega material, serán a cargo de EL/LA COMPRADOR (A) los impuestos prediales y el pago de servicios, tales como energía, teléfono, acueducto, alcantarillado, gas, tasa de aseo, costos de administración, etc. Se hace constar de manera expresa que también será a cargo de EL/LA COMPRADOR (A), de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, los impuestos de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el inmueble a partir de la fecha de esta escritura, ya se trate de nuevas obras o de reajustes de las anteriores; A partir de la misma fecha será de cargo del (la) (los) comprador(a) (es), el pago de las cuotas de administración de UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA P.H. que le corresponde al bien transferido. -----

PARÁGRAFO: En el evento que EL VENDEDOR cancele el Impuesto Predial por anticipado, por instrucción de los FIDEICOMITENTES, podrá facturar a EL/LA COMPRADOR (A) el valor

del Impuesto Predial que le corresponde desde la entrega del inmueble hasta la terminación del mes, trimestre o semestre según el caso y proporcional al número de días. -----

DÉCIMO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de EL/LA COMPRADOR (A) todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo de la construcción. -----

DÉCIMO PRIMERO: DECLARACIÓN: En cumplimiento a lo señalado en los artículos 102 al 106 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993 y sus normas modificatorias), en el Estatuto Anticorrupción (Ley 190 de 1995) y en la Ley 365 de 1997 modificada por la Ley 1121 de 2006 y la Ley 599 de 2000, EL/LA COMPRADOR (A) declara bajo la gravedad de juramento que los fondos que utiliza para la presente compra son producto de actividades lícitas. -----

DÉCIMO SEGUNDO: SEGURIDAD Y ESTABILIDAD: Para la seguridad y estabilidad de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, EL/LA COMPRADOR (A) deberá tener en cuenta que todos los muros son estructurales y que en consecuencia no pueden suprimirse ni reformarse. Por lo tanto, cada vez que se vaya a efectuar una reforma deberá solicitar la previa aprobación del Consejo de Administración, observando el procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

DÉCIMO TERCERO: DOMICILIO CONTRACTUAL. Para todos los efectos legales, las partes acuerdan como domicilio contractual el Municipio de Medellín. -----

AFECTACIÓN O NO A VIVIENDA FAMILIAR

El(a) suscrito(a) Notario(a) dando cumplimiento a la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, interroga a XXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXX, en calidad de COMPRADOR, sobre su estado civil y si tiene otro inmueble afectado a vivienda familiar; ésta manifiesta que su estado civil actual es XXXXX con sociedad conyugal XXXXXX con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXX. Dado que cumple con todos los requisitos de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, solicita que el inmueble que adquiere XXXX se afecte a vivienda familiar por mutuo acuerdo. -----

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, adicionado por el artículo 38 de la Ley 3ª de 1991, EL/LA COMPRADOR (A) declara que sobre el inmueble adquirido por virtud de este instrumento constituye patrimonio de familia inembargable a favor suyo, y de sus hijos menores actuales y de los que llegare a tener como lo establece el artículo 2º de la Ley 91 de 1936. No obstante ser patrimonio de familia inembargable, este podrá ser

embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 3 de 1991. ----

SE EXTENDIÓ CONFORME A MINUTA PRESENTADA. -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION -----

Los comparecientes manifestaron: Que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la notaría solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa, que constataron estar realmente interesados en el negocio; que la parte compradora verificó de primera mano que la parte vendedora es realmente propietaria del inmueble que por este instrumento se transfiere, pues ellos se lo señalaron material y satisfactoriamente, que además tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en certificado de libertad; que fue(ron) advertido(s) que el notario responde por la regularidad formal de la escritura, no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9 del Decreto-Ley 960/70, motivos por los cuales proceden a firmar la presente escritura; que esta(n) advertido(s) de la necesidad de inscribir esta escritura pública, registrar este documento dentro de los noventa (90) días siguientes, tal como lo ordena el artículo 28 de la ley 1579 de 2012, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo sobre la compraventa, y la no inscripción de la constitución del patrimonio de familia. -----

Que conocen de la obligación de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos y de aclarar, modificar o corregir los posibles errores en ella consignados; la firma de la misma, muestra la aprobación total del texto. En consecuencia, el (la) notario(a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y de él(la) notario(a). En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art 35 Decreto Ley 960/70) -----

GASTOS NOTARIALES: Que los gastos notariales y el Impuesto de Rentas (Boleta de rentas) a que dé lugar la presente escritura en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre el CONSTRUCTOR-FIDEICOMITENTE-BENEFICIARIO del FIDEICOMISO y el (la) (los) comprador(a)(es); los de la hipoteca serán asumidos por el (la) (los) comprador (a) (es) y los de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la compraventa y la hipoteca, serán por cuenta del (la) (los) comprador(a)(es). -----

NOTA: De acuerdo con el artículo 29 de la ley 675 de 2001, el NOTARIO solicitó a EL VENDEDOR, el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad, para lo cual manifestó bajo la gravedad de juramento

que en dicha copropiedad no se causan dichas expensas, por no haberse enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y por ser una construcción nueva, por no contarse con dicho paz y salvo manifiesta a su vez EL/LA COMPRADOR (A) que se hace(n) solidario(s) por las deudas que existan o puedan existir con la copropiedad.-----

AUTORIZACIÓN: En cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013 "*por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales*", se autoriza a la Notaría Sexta de Medellín para hacer el tratamiento de los datos personales que sobre mí reposan en sus bases de datos para usar, circular, registrar, administrar, procesar, confirmar y suprimir la información de carácter personal que he suministrado, o que sobre mí recoja. Esto incluye la consulta en el programa StraDataSearch, la lista Clinton y demás consultas que requieran hacerse para la verificación de mi situación personal y financiera. Así mismo, damos fe de que hemos sido informados de los derechos que de conformidad con la Ley nos asisten como titular de los datos personales. -----

DOCUMENTOS FISCALES: Paz y salvo de Impuesto predial del inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria XXXXXXXXXXXXX, con Certificado Catastral # XXXXXXXXXXXXX, documento número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX expedido el día XXX de XXXX de 2022 y válido hasta el XXXX de XXXXXXXX de 2022, donde se certifica que el predio de mayor extensión con cédula catastral XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con valor catastral \$XXXXXXXXXXXXXXXXXX y Avalúo Total: \$XXXXXXXXXXXXXXXXXX, se encuentra a paz y salvo e inscrito en catastro vigente. -----

Este predio con matrícula XXXXXXXXXX no presenta cédula catastral ya que no ha sido mutado. -----

Derechos notariales vivienda nueva de interés social \$

Recaudo Superintendencia y Cuenta Especial de Notariado \$

IVA: \$

MANIFIESTA EL VENDEDOR QUE NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION POR SER VIVIENDA NUEVA. -----

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD XXXXXXXXX%-----

Leída por los comparecientes manifiestan que están de acuerdo con las estipulaciones contenidas en la presente escritura, en consecuencia, la firman en señal de aprobación ante mí el Notario que doy Fe. -----

Elaborado en las hojas de seguridad números xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx -----

LOS COMPARECIENTES,

EL FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1.

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ

C.C. 71.680.487

APODERADO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1

NIT 830.053.812 – 2.

EL FIDEICOMITENTE

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ

C.C. 71.680.487

REPRESENTANTE LEGAL

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

NIT. 890.942.766-4

EL COMPRADOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXXXXXXXX.

ROBERTO CHAVES ECHEVERRY

EL NOTARIO.

República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: _____ (4675) _____

CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO = = = = =

OTORGADA EN LA NOTARÍA SEXTA (06) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN _____

FECHA DE OTORGAMIENTO: 05 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2021 _____

FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACIÓN _____

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 01N-5473138 _____

UBICACIÓN DEL PREDIO: Lote ubicado en el Municipio de Medellín (Antioquia),
sector Altos de Calasanz _____

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: RURAL () URBANO (X) _____

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA _____

ESCRITURA # 4675 DÍA: 05 MES: NOVIEMBRE AÑO: 2021 _____

NOTARÍA SEXTA (06) DE MEDELLÍN _____

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO _____

VALOR DEL ACTO O CONTRATO - ESPECIFICACIÓN: _____

\$1.438.052.405,00 _____

PRIMER ACTO: CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN, SUBDIVISIÓN. _____

SEGUNDO ACTO: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA
MERCANTIL (COMO APOORTE PARA EL INCREMENTO DE LOS PATRIMONIOS
AUTÓNOMOS DENOMINADOS FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 Y FIDEICOMISO
FAUNA TORRE 2 VIS) _____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN _____ IDENTIFICACIÓN
EL ACTO _____

DE: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. --- NIT. 890.942.766-
4 _____

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DE LOS
FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 Y FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS _____

----- NIT. 830.053.812-2

=====

CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN, LOTEOS. _____



PO004193341

J.

Nº 4675 05-11-2021

THOMAS GREG & SONS
M27QG1U08C 26-08-21 PO004193341

Scen 11 NOV 2021 F6

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los cinco (05) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2.021), ante mí, ROBERTO CHAVES ECHEVERRY, Notario SEXTO del Círculo Notarial de Medellín, compareció, JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.680.487, quien obra en su calidad de Gerente Suplente y, como tal, en nombre y representación legal de **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con NIT 890.942.766 – 4, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante Escritura Pública Número 7.888 del 17 de diciembre de 1986, inscrita en la Cámara de Comercio el 23 de diciembre de 1986 en el libro 9 folio 1225 bajo el número 9794 como la sociedad denominada Pitolina Limitada, posteriormente reformada mediante Acta No. 58 del 15 de mayo de 2014 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrada en la Cámara el 23 de mayo del 2014 en el libro 9 bajo el número 10196 mediante la cual se transformó a sociedad por acciones simplificada denominada Constructora Monserrate Colombia S.A.S., 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 y debidamente facultado de acuerdo a lo consignado en el acta 114 del 08 de junio de 2021, de la Asamblea General de Accionistas, y manifestó: _____

PRIMERO: Que la sociedad que representa es propietaria del bien inmueble que a continuación se detalla: _____

LOTE DOCE (12) FUTURO DESARROLLO VIVIENDA: Situado en el Municipio de Medellín, Sector Altos de Calasanz con un área de 18.863,95 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 y 119 punto de partida del plano 01C, plano urbanístico general reloteo. Matrícula inmobiliaria **01N-5473138** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte y cédula catastral número: 050010007609700010125000000000.- _____

SEGUNDO: TITULO DE ADQUISICIÓN. Adquirió la sociedad **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.**, hoy S.A.S., por compra a la sociedad **INVERSIONES LOS PISQUINES S.A.** en liquidación, según escritura pública No. _____



3.544 del 27 de junio de 2008 de la Notaría 29 de Medellín, dos lotes de terreno con matrículas inmobiliarias 01N-5100013 y 01N-5100014, los cuales fueron englobados generándose la matrícula inmobiliaria 01N-5473126 que a su vez fue reloteada y se generó la matrícula No. 01N-5473138, entre otras, objeto de la presente subdivisión, lo anterior mediante escritura pública No. 1.681 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaría 31 de Medellín, debidamente registrada. _____

TERCERO: Que en el citado lote se desarrollará por etapas un proyecto de vivienda denominado "FAUNA", ubicado en la calle 49B por 099B, LOTE 12, sector Altos de Calasanz, y para el cual se otorgó licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y construcción en la modalidad de obra nueva, según Resolución No. C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021 de la Curaduría Segunda Urbana de Medellín y aprobación de planos para la constitución de urbanización y división del citado lote conforme a la licencia otorgada según Resolución No. C2-21-1562 del 15 de septiembre de 2021 de la Curaduría Segunda Urbana de Medellín, las cuales se encuentran debidamente ejecutoriadas; documentos que se anexan para su protocolización, así como el plano de división. _____

DECLARACIÓN SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN. _____

CUARTO: Que obrando en la calidad indicada comparece para hacer declaraciones sobre **CONSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA "FAUNA", el cual se desarrollará por etapas.** En consecuencia, se hace necesario la subdivisión del inmueble descrito en cláusula anterior para que de él se desprendan los siguientes bienes inmuebles, descritos y alinderados de conformidad con el plano denominado "URBANISMO, CUADRO DE ÁREAS" y "RELOTEO", que se anexan para el protocolo al igual que las licencias antes referidas: _____

- a. **LOTE 1, ETAPA CONSTRUCTIVA 1:** Situado en el municipio de Medellín (Antioquia), con un área de 3.901,52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 – 38 – 39 – 40 – 41 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 y 1, punto de partida del plano de loteo. Matrícula por asignar. _____
- b. **LOTE 2 ETAPA CONSTRUCTIVA 2:** Situado en el municipio de Medellín (Antioquia), con un área de 4.645,98 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 40 – 20 – 21



PO004193342

26-08-21 PO004193342

THOMAS GREG & SONS

8XKEYSKDJ16

- 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 41 y 40 punto de partida del plano de loteo. Matrícula por asignar. -----

c. **LOTE 3 ETAPA CONSTRUCTIVA 3:** Situado en el municipio de Medellín (Antioquia), con un área de 4.183,79 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 42 y 3 punto de partida del plano de loteo. Matrícula por asignar. -----

d. **LOTE 4 ETAPA CONSTRUCTIVA 4:** Situado en el municipio de Medellín (Antioquia), con un área de 6.132,66 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 - 2 - 3 - 42 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 40 - 39 - 38 y 1 punto de partida del plano de loteo. Matrícula por asignar. -----

QUINTO: Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, zona norte, asigne folios de matrícula inmobiliaria independientes a cada uno de los lotes resultantes de la constitución de urbanización y declaración de loteo. -----

=====

SEGUNDO ACTO: TRANSFERENCIAS DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL -----

Comparece nuevamente **JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ**, de las condiciones civiles antes indicadas, obrando en calidad de Gerente Suplente de la sociedad **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, y por ende en su nombre y Representación Legal, con amplias facultades estatutarias para celebrar el presente contrato, sociedad que para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO (FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO)** e igualmente comparece, **CATALINA POSADA MEJÍA**, , mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 43.733.043, obrando en calidad de representante legal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** (en adelante **ALIANZA**), , con amplias facultades estatutarias para celebrar el presente contrato, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y sucursal en la ciudad de Medellín, legalmente constituida por Escritura Pública Número 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaria 10ª de Cali, con permiso de funcionamiento concedido

República de Colombia



por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante resolución número 3357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual acredita con copia de los certificados de existencia y representación expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y la Superintendencia Financiera que se adjuntan, sociedad que en el presente contrato obra única y exclusivamente como vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos denominados **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1** y **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS**, ambos identificados con NIT. 830.053.812-2, en nombre y por cuenta de los fideicomisos y por tanto con límite de responsabilidad en los activos de los mismos y en los patrimonios autónomos que los conforman, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán los **FIDEICOMISOS**. Ambos manifestaron que han decidido transferir a título de Adición a Fiducia Mercantil Irrevocable para incrementar los **FIDEICOMISOS FAUNA TORRE 1** y **FAUNA TORRE 2 VIS**, los bienes inmuebles que se especificaran en la presente escritura, acuerdo que se regirá por las cláusulas aquí previstas y en lo no regulado en ellas, por las normas del Código de Comercio, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás normas concordantes, previo los siguientes: _____

ANTECEDENTES: _____

PRIMERO. Mediante documento privado del siete (07) de octubre de 2021 y veintiuno (21) de junio de 2021, se celebraron los Contratos de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, por el cual se constituyeron los Patrimonios Autónomos denominados **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1** y **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS**, respectivamente, en los cuales la sociedad **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, tiene la calidad de **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** (denominado en los Contratos como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**) y la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** obra en calidad de **FIDUCIARIA**. _____

SEGUNDO. Los inmuebles que más adelante se describen y que están destinado a transferirse al **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1** y **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS**, son de propiedad actualmente de **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, quien ha decidido transferirlos a los respectivos patrimonios autónomos inicialmente mencionados de la forma como se indica en el presente instrumento. _____



PO004193343

2

26-08-21 PO004193343

THOMAS GREG & SONS

VFB7RKH45L

TERCERO. Que de acuerdo con lo establecido en los contratos de Fiducia Mercantil de Administración, se previó incrementar **LOS FIDEICOMISOS**, entre otros, con el inmueble que por esta escritura se transfiere a cada uno de ellos, por lo que **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** transfiere por medio de la misma a **LOS FIDEICOMISOS**, a título de adición a fiducia mercantil, el derecho de dominio y la propiedad que actualmente tiene y ejerce sobre el inmueble que más adelante se describe. _____

Teniendo en cuenta los antecedentes anteriormente expuestos, se pactan para ambas transferencias las siguientes: _____

CLÁUSULAS: _____

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio de la presente escritura pública, **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**, transfiere de forma firme e irrevocable, a título de Adición a Fiducia Mercantil Irrevocable al **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 y FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS**, cuyos voceros es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, para el incremento de estos, el derecho real de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre los siguientes bienes, los cuales en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán **LOS INMUEBLES**: _____

1.1. AI FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, se transfiere: _____

"LOTE 1, ETAPA CONSTRUCTIVA 1: Situado en el municipio de Medellín (Antioquia), con un área de 3.901,52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 – 38 – 39 – 40 – 41 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 y 1, punto de partida del plano U-001, plano urbanístico general reloteo. **MATRÍCULA PENDIENTE POR ASIGNAR DE ACUERDO CON LA SUBDIVISIÓN EFECTUADA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO. CÓDIGO CATASTRAL PENDIENTE POR ASIGNAR.** _____

1.2. AI FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS, se transfiere: _____

"LOTE 2 ETAPA CONSTRUCTIVA 2: Situado en el municipio de Medellín (Antioquia), con un área de 4.645,98 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 40 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 41 y 40 punto de partida del plano de loteo. **MATRÍCULA PENDIENTE POR ASIGNAR DE ACUERDO CON LA SUBDIVISIÓN EFECTUADA** _____

República de Colombia



EN EL PRESENTE INSTRUMENTO. CÓDIGO CATASTRAL PENDIENTE POR ASIGNAR. “ _____

PARÁGRAFO PRIMERO. CUERPO CIERTO: No obstante, la descripción de la cabida y linderos de los **INMUEBLES**, la transferencia se hace como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras y anexidades instaladas en los mismos, razón por lo cual las partes renuncian a iniciar cualquier reclamación en relación con el área, cabida y/o linderos declarados. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO. INCREMENTO: Con los bienes que se transfiere a cada **FIDEICOMISO**, se procede a incrementar el **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1** y **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS**, - NIT. 830.053.812-2; No obstante lo anterior, los referidos **INMUEBLES** se entenderán real y efectivamente transferidos a cada uno de los **FIDEICOMISOS**, cuando la titularidad jurídica de estos este en cabeza de **ALIANZA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1** - NIT 830.053.812-2, y **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS** -NIT 830.053.812-2, en lo que respecta a cada bien y cada Fideicomiso; y conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1** y **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS** se obliga a entregar a la **FIDUCIARIA** dentro de los 120 días calendario siguientes a la celebración del presente contrato. _____

PARÁGRAFO TERCERO. RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA: Las partes renuncian a toda acción y/o condición resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual, este título se otorga en forma firme e irrevocable.

PARÁGRAFO CUARTO. MEJORAS: Si en los **INMUEBLES** que se transfieren por esta escritura se llegan a realizar mejoras, **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1** y **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS**, se obliga a responder por ellas ante **ALIANZA**, ante el **FIDEICOMISO** y ante terceros. **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad que se relacione con dichas mejoras, autorizándose desde ya a incluir en las escrituras por las cuales el **FIDEICOMISO** transfiera la propiedad de este **INMUEBLE** y/o sus desmembraciones, esta exclusión. _____



PO004193344

8

THOMAS GREG & SONS
VICONP4RT6
26-08-21 PO004193344

SOLICITUD A REGISTRO. DE ACUERDO CON LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 12 DEL 09 DE SEPTIEMBRE DE 2014, DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, SE SOLICITA A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTE, ANOTAR LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE LOS INMUEBLES PREVIAMENTE DESCRITO Y CON MATRÍCULA PENDIENTE POR ASIGNAR A NOMBRE DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 y FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS, IDENTIFICADOS CON EL NIT. 830.053.812-2, en lo que respecta a cada inmueble y a cada Fideicomiso.

CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULO Y MODO DE ADQUISICIÓN: LOS INMUEBLES fueron adquiridos por **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**, así: _____

Adquirió la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A., hoy S.A.S., por compra a la sociedad INVERSIONES LOS PISQUINES S.A. en liquidación, según escritura pública No. 3.544 del 27 de junio de 2008 de la Notaría 29 de Medellín, dos lotes de terreno con matrículas inmobiliarias 01N-5100013 y 01N-5100014, los cuales fueron englobados generándose la matrícula inmobiliaria 01N-5473126 que a su vez fue reloteada y se generó, entre otras, la matrícula No. 01N-5473138, lo anterior mediante escritura pública No. 1.681 del 28 de diciembre de 2018 de la Notaría 31 de Medellín, debidamente registrada. De la matrícula 01N-5473138 objeto de subdivisión en el primer acto, surgen el LOTE 1 y 2 del proyecto FAUNA, objeto de la presente transferencia y con matrículas inmobiliarias pendientes por asignar. _____

CLÁUSULA TERCERA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO garantiza la titularidad del derecho de dominio sobre los **INMUEBLES** que son objeto de la presente transferencia e igualmente se obliga a transferirlos libres de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demanda, anticresis, uso, usufructo, habitación, títulos de tenencia de cualquier tipo por escritura pública o documento privado, pleito pendiente, limitaciones al dominio, arrendamientos por escritura pública o documento privado, hipotecas, servidumbres de cualquier tipo que lo afecten, condiciones resolutorias, nulidades, gravámenes de valorización, plusvalía y en general, de cualquier tipo de carga, gravamen o limitación que pueda afectar el

República de Colombia



uso, goce y disposición de tal inmueble. Igualmente se obliga a entregarlo sin obligaciones civiles o laborales de ninguna clase y libre de ocupantes, tenedores, arrendatarios, comodatarios, etc.

CLÁUSULA CUARTA. SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto de los **INMUEBLES** que por este instrumento transfieren, obligación que se hace extensiva a favor de quienes se les transfiera dicho bien o sus desmembraciones, quedando **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** expresamente relevados de la obligación de responder por dichas obligaciones.

Con la firma de esta escritura pública, **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 y FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS**, autoriza a **ALIANZA** para incluir en las escrituras públicas por las cuales los **FIDEICOMISOS** transfieran a terceros el derecho de dominio de los **INMUEBLES** y/o sus desmembraciones, su obligación de responder frente a estos últimos por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los **INMUEBLES** por el transferidos en esta escritura, de la forma antes señalada.

CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, transfiere los **INMUEBLES** a paz y salvo por todo concepto de impuestos, valorizaciones, plusvalías, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales o municipales y por concepto de servicios públicos, si fuere el caso; y en general libre de cualquier otro tipo de impuesto o carga de orden nacional, departamental o municipal.

Serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** de los **FIDEICOMISOS FAUNA TORRE 1 y FAUNA TORRE 2 VIS**, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la firma de la presente escritura pública.

CLÁUSULA SEXTA. ENTREGA REAL Y MATERIAL: Con la presente escritura, **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** hace entrega real y material de los **INMUEBLES** a los **FIDEICOMISOS FAUNA TORRE 1 y FAUNA TORRE 2 VIS**, quien autoriza a la Fiduciaria para declarar expresamente recibir el bien a su entera satisfacción.



PO004193345

7.

26-08-21 PO004193345

THOMAS GREG & SONS.
05Y3SMU2AE

Como consecuencia de lo anterior, el **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 y FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS**, reciben el derecho de dominio y posesión de los respectivos **INMUEBLES** que por el presente instrumento se le transfiere, y el **FIDEICOMITENTE** de los **FIDEICOMISOS** lo declaran recibido materialmente desde este mismo día, a título de comodato precario, según más adelante se expresa. _____

CLÁUSULA SÉPTIMA. CUSTODIA Y TENENCIA: La custodia y tenencia material de los **INMUEBLES** estará a cargo del **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 y FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS**, a título de **COMODATO PRECARIO** en calidad de **COMODATARIO**, acorde a los artículos 2200 y siguientes del Código Civil, respondiendo ante **ALIANZA**, ante los **FIDEICOMISOS** y ante terceros hasta la culpa levísima, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a los **INMUEBLES** se les dé. _____

PARÁGRAFO PRIMERO. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO: _____

1. Asumir a su cargo el mantenimiento y expensas necesarias para el cuidado y la conservación de los **INMUEBLES**. _____
2. Asumir de manera exclusiva el pago de la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones de los **INMUEBLES** a que haya lugar, durante la vigencia del comodato. _____
3. Asumir de manera exclusiva el pago de la totalidad de los servicios públicos que se causen en los **INMUEBLES** durante la vigencia del presente contrato, obligándose a mantener dichos pagos al día. _____
4. Sustituir judicial y extrajudicialmente a **LA FIDUCIARIA** en cualquier clase de litigio o controversia relacionada con los bienes fideicomitidos. _____
5. Entregar a **ALIANZA** el bien junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto (6) calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega del bien efectuada por **ALIANZA**. Para estos efectos, será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de telegrama o de correo certificado, mediante el cual se haga el referido requerimiento. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada al **COMODATARIO**, por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a

República de Colombia



título de multa al **COMODANTE** la suma de cuatro (4) Salarios Mínimos Legales Mensuales Legales Vigentes por cada día de mora en la restitución de los **INMUEBLES**, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

6. Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ésta, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentra el bien objeto de **COMODATO**.
7. En los términos de la responsabilidad civil por actividades peligrosas, el **COMODATARIO** es quien ostenta la calidad de "guardián" de los **INMUEBLES**.
8. Las demás obligaciones establecidas en la Ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO. TERMINACIÓN DEL COMODATO: **ALIANZA** podrá en cualquier momento dar por terminado el Contrato de Comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el **COMODATARIO**, con sólo requerirlos por escrito, quedando a su arbitrio:

1. Terminar de pleno derecho los Contratos de Fiducia Mercantil, en aquellos casos en los cuales el descuido o el mal uso que el **COMODATARIO** esté o haya dado a los **INMUEBLES**, a juicio de **ALIANZA**, amenace con generar o genere un perjuicio para **ALIANZA**, los **FIDEICOMISOS** o terceros. En este caso, **ALIANZA** aplicará el procedimiento previsto en la Cláusula de No Localización prevista en el Contrato de Fiducia Mercantil.
2. Mantener vigente el Contrato de Fiducia Mercantil y exigiendo por la vía más expedita la restitución de la tenencia material de los **INMUEBLES**, sin perjuicio de poder cobrar las multas establecidas en la presente Cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El Contrato de Comodato tendrá una duración máxima igual a la duración de los Contratos de Fiducia Mercantil del respectivo **FIDEICOMISO**.

SOLICITUD. EN EJERCICIO DE LA LIBRE AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD DE LOS PARTICULARES, LAS PARTES SOLICITAN EXPRESAMENTE A LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. DE MEDELLIN ZONA NORTE NO REGISTRAR EL COMODATO EN NINGUNO DE LOS INMUEBLES.

CLÁUSULA OCTAVA. GASTOS Y COSTOS: Los gastos notariales y el impuesto de rentas a que dé lugar la presente escritura serán cubiertos en su totalidad por el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**. Los gastos de inscripción de la escritura en la



PO004193346

26-08-21 PO004193346

THOMAS GREG & SONS

CU62CMKFZL

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte serán por cuenta del **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**. La retención en la fuente, en caso de presentarse, será asumida por la sociedad que ostenta la calidad de **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**. _____

CLÁUSULA NOVENA. VALOR DEL CONTRATO: Para efectos de derechos notariales, impuesto de anotación y registro e inscripción en la Oficina de Registro, se informa que el valor del avalúo catastral es de SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M.L. (\$656.343.495.00), para el **LOTE 1**; y de SETECIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS M.L. (\$781.708.910.00), para el **LOTE 2**; los anteriores valores conforme a la prorrata de las áreas de los lotes segregados frente al avalúo catastral de la mayor extensión que es de TRES MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHOS MIL PESOS M.L. (\$3.173.808.000.00). _____

CLÁUSULA DÉCIMA. VALOR DEL ACTO: La transferencia que se perfecciona mediante el presente instrumento carece de precio toda vez que **EL FIDEICOMITENTE** transfiere los inmuebles a título de adición o aporte en fiducia mercantil, donde la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora de los **FIDEICOMISOS** adquirentes, comparece única y exclusivamente en atención a las instrucciones dadas en el contrato de fiducia que da origen a cada uno de los **FIDEICOMISOS**, sin que ello implique una desmejora o beneficio particular al patrimonio de **EL FIDEICOMITENTE**. Por lo tanto, la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora de los Fideicomisos adquirentes y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor/precio del inmueble objeto de transferencia. _____

CLÁUSULA UNDÉCIMA. DEL CONTRATO DE FIDUCIA: Las partes intervinientes en el presente contrato, manifiestan que el clausulado contenido en los respectivos contratos por los cuales se creó el **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1** y **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS**, no sufren modificación alguna, ni pierden vigencia por efectos de la presente adición, entendiéndose a su vez, que se sujetan en todo lo allí dispuesto, por cuanto las mismas tienen conocimiento del documento privado constitutivo de los Patrimonios Autónomos referidos. _____

República de Colombia



CLÁUSULA DUODÉCIMA. SARLAFT: Con la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** otorga su manifestación clara y expresa, de no tener y/o mantener relaciones permanentes, comerciales ni contractuales con personas que puedan estar involucradas con delitos relacionados con lavado de activos y/o la financiación del terrorismo, lo anterior en cumplimiento de la parte I del Capítulo IV, Título IV de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás disposiciones que las complementen, modifiquen o adicionen. _____

Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta, para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 1708/14 o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirieron el INMUEBLE que enajenan por medio de este instrumento, con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. _____

CLÁUSULA DÉCIMATERCERA. DECLARACIONES: _____

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, manifiesta: _____

1. Que a la fecha ostenta la **PROPIEDAD** de los **INMUEBLES** que por este acto se transfieren a **LOS FIDEICOMISOS**. _____
2. Que acepta el contenido de la presente Escritura Pública. _____
3. Que se compromete a cumplir con las obligaciones a su cargo generadas en razón de la transferencia que se realiza por medio de este instrumento. _____

Que ha recibido en **COMODATO PRECARIO** en las condiciones aquí descritas los **INMUEBLES** objeto de este acto. _____

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. DATOS PERSONALES: De acuerdo con la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, o las normas vigentes en la materia que los deroguen, modifiquen o complementen, cada una de las Partes, con la suscripción de este documento, autorizan a **ALIANZA**, de manera previa, expresa e informada, a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, intercambiar entre las Partes, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del Contrato de Fiducia y de la relación comercial derivada del mismo. El uso de la información se realizará conforme lo establecido en las Políticas de Tratamiento de Datos Personales, de la Parte que vaya a efectuar el Tratamiento de los datos, y sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato. _____



PO004193347

26-08-21 PO004193347

6EBFNWG1KC
THOMAS GREG & SONS

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. DECLARACIONES:

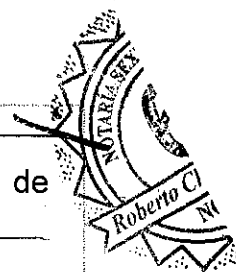
CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, manifiesta:

4. Que a la fecha ostenta la **PROPIEDAD** de los **INMUEBLES** que por este acto se transfieren a LOS FIDEICOMISOS.
5. Que acepta el contenido de la presente Escritura Pública.
6. Que se compromete a cumplir con las obligaciones a su cargo generadas en razón de la transferencia que se realiza por medio de este instrumento.
7. Que ha recibido en **COMODATO PRECARIO** en las condiciones aquí descritas los **INMUEBLES** objeto de este acto.

LEÍDO el presente instrumento por los comparecientes, lo firman en prueba de su asentimiento, junto con el Notario, quien así lo autoriza.

ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRONICAS: El (los) interesado(s) manifiesta(n) que **NO () SI(X)** da(n) su consentimiento, el cual se entiende concedido con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público ante la oficina de Instrumentos Públicos; y para el efecto autoriza(n) que sea a través del correo electrónico escrereg@notariasextamedellin.com; todo lo anterior de conformidad con el artículo 15 del decreto 1579 de 2012 y artículo 56 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo

ADVERTENCIAS: 1) Se advierte a las comparecientes que la presente escritura deberá inscribirse en la Oficina de Registro dentro de los dos (2) meses siguientes a su otorgamiento; de no hacerlo en el término indicado se incurrirá en mora. 2) Se advirtió a los otorgantes la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados para aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma indica aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y el Notario; en tal caso las correcciones requieren nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la primera y sufragada por los mismos (Artículo 35 del Decreto Ley 960/70).



República de Colombia



ANEXOS: Paz y salvo de predial y valorización número 1668598 expedidos en el Municipio de Medellín - Antioquia el 05 de noviembre de 2021 y válido hasta el 31 de diciembre de 2021; y paz y salvo de FONVALMED número A147908 expedido el 05 de junio de 2021 y válido hasta el 30 de junio de 2021; y paz y salvo de tasa de aseo número 17091 expedido el 19 de octubre de 2021 y válido por treinta días.

Avalúo(s) total(es) del inmueble \$ 3.173.808.000 = = = = =

Derechos notariales \$ 4.418.380, va \$ 907.235 = = = = =

Resolución 536/2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

Se extendió en las hojas PO004193341 - PO004193342 - PO04193343 - PO004193344 - PO004193345 - PO004193346 - PO004193347 - PO004193348 = = = = =

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ

C.C. No. 71.680.487

Teléfono: 250 11 00

Dirección: Circular 73-A número 39-78(401) Ciudad: Medellín

Correo electrónico: juan.franco@cmonserrate.com

Profesión u oficio: Ingeniero

Representante legal suplente

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

PO004193348

26-08-21 PO004193348

THOMAS GREG & SONS

AETV80JK6L


CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. N° 43.733.043

Teléfono: 540.20.00

Dirección: Cra 43ª No. 14 – 57 Piso 7 y 8 Ciudad: Medellín

Correo electrónico: euribe@alianza.com.co

Profesión u oficio: Gerente

Representante legal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. exclusivamente como vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos denominados

FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 y FIDEICOMISO FAUNA TORRE 2 VIS

NIT. 830.053.812-2



ROBERTO CHAVES ECHEVERRY

NOTARIO SEXTO DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLIN



CURADURIA SEGUNDA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.661.050 D V 9

RESOLUCIÓN N° C2-21-1458 del
25 de AGOSTO de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-0145
COE-2-2021-08331

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de nombramiento 0381 de 2018 y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-21-0145 de 27 de enero de 2021, la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identificada con la NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietaria, a través de JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ identificado con Cédula de ciudadanía No 71.680.487 como representante legal, solicitó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 1, para el predio ubicado en la CL 49B POR 099B lote 12 perteneciente al planteamiento urbanístico general PUG aprobado mediante resolución C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (Decreto No 397/07), identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-5473138, Barrio Calasanz Parte Alta.
2. Que el trámite quedó radicado en Legal y debida forma el 10 de marzo de 2021.
3. Que el interesado manifestó que se trata de un proyecto de vivienda de interés social VIS.
4. Que atendiendo lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, en vista de que los predios colindantes son propiedad del mismo solicitante, no se surtió el proceso de citación a vecinos, se insertó publicación por prensa en el periódico El Colombiano el 9 de abril de 2021.
5. Que presenta fotografía de la valla de solicitud, según Decreto 1077 de 2015 y circular 46 de 2013.
6. Que la presente solicitud conto con la ampliación de plazo por complejidad según los establecido en el artículo 2.2.6 1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015, tal como consta en oficio del día 18 de mayo de 2021.
7. Que presenta copia de las licencias anteriores:
C3-0896 del 13 de julio de 2018, otorga licencia de urbanización para la U.A.U 6.
C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, otorga planteamiento urbanístico general PUG, generando 15 lotes, cuya vigencia es la indicada en la Resolución C2-20-0066 del 8 de enero de 2020 (10 de noviembre de 2023).
8. Que de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, el Proyecto Urbanístico General que por este medio se aprueba y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Así mismo, las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado (Decreto 397 de 2007 (Plan Parcial Altos de Calasanz) y Acuerdo 62 de 1999.
9. Que presentó las copias del proyecto urbanístico y arquitectónico compuesto por (1) juego de (16) planos urbanísticos firmadas por el arquitecto JUAN CARLOS CARVAJAL RAMÍREZ con matrícula profesional No. 0570053951, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éstos.
10. Que presenta diseños estructurales con sus respectivos planos y memorias de firmados por el ingeniero civil DIEGO JOSE CASTRO BARRIENTOS con matrícula profesional No. 05202-106303, diseño de los elementos no estructurales firmados por el ingeniero civil DIEGO JOSE CASTRO BARRIENTOS con matrícula profesional No. 05202-106303 y estudios geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil ALEJANDRO VELASQUEZ ÁLVAREZ con matrícula profesional 05202095940.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



11. Que el constructor responsable es el ingeniero civil ALEJANDRO GUTIÉRREZ MONSALVE, con matrícula profesional No. 0520202519.
12. Que presenta plano topográfico firmado por la topógrafa MARÍA ISABEL CONTRERAS, con matrícula profesional No. 012753.
13. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No.90920210, por un valor de \$ 254.531.000.
14. 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, modificado este último por el Decreto 1547 de 2015, para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas en el Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 397 de 2007 (Plan Parcial Altos de Calasanz) y las demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes
15. Que el inmueble pertenece a la U.A.U No 6 del Plan Parcial Altos de Calasanz Decreto 397 de 2007.
16. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional.
17. Que presenta concepto de aeronáutica civil oficio 4104.14.024-2021022943, en la que se determina una altura de 69.00 m para la torre 1, a partir de la cota 1672 m.s.n.m.
18. Que se verifico que el predio objeto se solicitud no se encuentra en zona de alto riesgo.
19. Que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría se cataloga en la categoría 4, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.
20. Que presenta certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia.

En vista de lo expuesto el Curador Urbano Segundo de Medellín,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR a la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identificada con la NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietaria, a través de JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ identificado con Cédula de ciudadanía No 71.680.487 como representante legal, solicitó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 1 PROYECTO FAUNA VIS, para el predio ubicado en la CL 49B POR 099B lote 12 perteneciente al planteamiento urbanístico general PUG aprobado mediante resolución C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (Decreto No 397/07), identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-5473138, Barrio Calasanz Parte Alta, estrato 4, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

Área del lote:	18863.95 m ²	Área neta del lote	18863.95 m ²
Edificabilidad U.A.U 6:	167.831,00 m ²	Índice de ocupación U.A.U. 6:	40%
Edificabilidad en vivienda según PUG lote 12:	34855.20 m ²	Edificabilidad utilizada en etapa constructiva 1:	12179.70 m ²
Número de etapas constructivas:	3	Número de torres etapa constructiva 1:	1
Área obra nueva etapa constructiva 1:	16486.31 m ²	Área construida 1º piso:	855.39 m ²
Área construida pisos superiores:	15630.92 m ²	Índice de ocupación-etapa constructiva 1:	4.5%
Número de pisos	26 pisos	Área de portería:	80.18 m ²
Número de viviendas etapa constructiva 1:	234	Número de parqueaderos etapa constructiva 1:	20 celdas de carro privadas
Tipología del proyecto:	VIS multifamiliar	---	---

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrio – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



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

RESOLUCIÓN N° C2-21-1458 del
25 de AGOSTO de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-0145
COE-2-2021-08331

Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Decreto 397/07;	Las indicadas en licencia con Resolución C3-0896 del 13 de julio de 2018	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Decreto 397/07;	Equipamientos (Vivienda): 234 m ² (1 m ² por vivienda)
Una vez finalizada la obra será el Departamento Administrativo de Planeación la entidad competente para realizar la liquidación de las áreas de contribución especial y la manera de cumplirlas por parte del titular de la licencia. En caso de requerirse entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. El titular de la licencia está en la obligación de solicitar dicha diligencia de inspección.			
NOMENCLATURA ESPECÍFICA: Será la que otorgue la subsecretaría de Catastro-Medellín			

PARÁGRAFO 1: Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4_DE 3, como instrumento de planificación y gestión complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 062 de 1999 y delimitado en la parte gráfica de la ficha del Acuerdo 23 de 2000, categoría de uso Residencial cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Decreto 397 de 2007 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias de construcción

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

PARÁGRAFO 3: Que el interesado deberá tramitar ante el Área Metropolitana del Valle de Aburrá los respectivos permisos, para las intervenciones que se requieren para la ejecución del proyecto. Que la presente licencia está supeditada al cumplimiento de los Decretos 566 y 568 de 2011. Que para el caso particular de proyectos que tengan prevista la ejecución de drenajes o cualquier tipo de anclaje que pasen a terrenos vecinos será necesario la autorización de los propietarios de los mismos. En caso de ejecución de anclajes de cualquier tipo por debajo de terrenos públicos será necesario una carta de responsabilidad con la municipalidad que incluya la obligación, por parte del contratista o dueño de la obra, de salvaguardar la integridad de las instalaciones públicas enterradas como: red de aguas lluvias, acueducto, alcantarillado, red de gas, redes de telefonía o transmisión de datos, redes eléctricas, etc. En cualquier caso, la profundidad mínima de los anclajes será de 2.0m en relación con el nivel del terreno.

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

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



5. Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes.
7. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
10. La edificación se deberá proyectar dando cumplimiento a las disposiciones de seguridad contenidas en las normas complementarias del Acuerdo 062 de 1999 y a las estipuladas en el Título J Requisitos de protección contra incendios en edificaciones, en especial J.3.5 evaluación de la provisión de resistencia contra fuego en elementos de edificaciones, y Título K Requisitos complementarios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuando le sea aplicable.
11. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable en caso de que este sea modificado.

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 582 de 1996, del árbol urbano. Se le recuerda al titular de la licencia que el Componente arbóreo es un elemento de uso común que brinda variedad de beneficios ecológicos y ambientales a toda la comunidad y a diferentes especies de animales principalmente aves, por lo que merece y debe ser considerada en los diseños del proyecto Constructivo; por tal motivo, si es del caso se deberá contar para el inicio de la obra con el aval de la entidad competente para su remoción o traslado.
2. Todo proyecto deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote y dar cumplimiento al Decreto 0113 de 2017 Manual del Espacio Público de Medellín y el Manual de Silvicultura Urbana.
3. Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión serán independientes de las de energía y estas últimas cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento, según se establece en el RETIE. Las canalizaciones para las redes de telecomunicaciones se regirán por lo establecido en el Reglamento Técnico de Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL; la implementación de este tipo de elementos para la conexión y redes al interior de las edificaciones estará a cargo del desarrollador del proyecto o del titular de la respectiva licencia urbanística.
4. Se deberá garantizar que su atracción y generación vehicular no afecta negativamente los niveles de servicio de las vías cercanas existentes, ni los niveles de seguridad vial, porque minimiza los posibles conflictos que se puedan generar entre los actores de la vía (modos no motorizados y motorizados) y no afecta la accesibilidad a los predios vecinos; así mismo, deberá garantizar que los impactos ambientales por ruido y emisiones de material particulado generados por su demanda vehicular, no superan en ningún momento los límites permisibles.
5. El número final de ascensores en edificios con uso residencial estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos.
6. En toda edificación que cuente con ascensores, se garantizará su mantenimiento periódico de acuerdo con lo establecido en las NTC 5929-1 y NTC 5929- 2 (Revisión técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas, ascensores electromecánicos e hidráulicos, escaleras mecánicas y andenes móviles) y NTC 6003 (requisitos mecánicos), la cual, estará a cargo de la copropiedad o del propietario de la edificación.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrio – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



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

RESOLUCIÓN N° C2-21-1458 del
25 de AGOSTO de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-0145
COE-2-2021-08331

7. Los materiales del piso de rampas y escaleras serán antideslizantes y anticombustibles, estarán dotadas de pasamanos, y cumplirán con las demás normas sobre la materia, en especial las expedidas a nivel nacional.
8. Las edificaciones estarán dotadas de las instalaciones de servicios públicos necesarias para su conexión a las redes de prestación de los servicios domiciliarios, sean propios o prestados por terceros.
9. Las edificaciones de más de tres (3) pisos, contarán con tanques para almacenamiento de agua potable con la finalidad de prever la falta temporal del servicio público domiciliario. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas, lo cual deberá indicarse en los planos a aprobar por la curaduría con la respectiva licencia urbanística; así como el tamaño de éste y la capacidad de usuarios.
10. El cálculo de la capacidad de dichos tanques se regirá por la Norma Técnica Colombiana -Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan, así como por otras normas técnicas que regulen la materia. El bombeo necesario para garantizar el suministro de agua atenderá las especificaciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.
11. El Decreto 1348 de noviembre 5 de 2003, de la gerencia general de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. establece: "las edificaciones de cuatro (4) o más pisos, deberán contar con un sistema interior de bombeo y tanques auxiliares".
12. Las edificaciones multifamiliares, así como los proyectos con uso residencial desarrollados a través de procesos de urbanización, contarán con un sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Incluirán zonas suficientes para el almacenamiento temporal previa a su recolección por el servicio de aseo y contarán con suministro de agua. En su interior incluirán los siguientes espacios: área para almacenamiento de residuos orgánicos, área para almacenamiento de los residuos no reciclables, área para almacenamiento de los residuos reciclables y área de circulación y maniobra para el personal encargado. Para el cálculo de las áreas requeridas y del número de recipientes se considerarán factores tales como: volumen promedio de residuos sólidos por habitante, frecuencia de recolección, densidad de la basura suelta y compactada, igualmente la capacidad de los recipientes.
13. Toda edificación que contemple más de cinco (5) pisos de altura dispondrá de ductos para la evacuación de residuos sólidos, cumpliendo con las normas y requisitos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de estos, así como la utilización de materiales lisos e inoxidables para su elaboración. Adicionalmente cumplirán con las siguientes condiciones:
Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con superficies interiores lisas, resistentes, impermeables, anticorrosivas y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60°.
Su sección interior será constante y no menor de cincuenta (50) centímetros de diámetro interior.
Contará con especificaciones técnicas que permitan su limpieza y protección contra incendios.
Las compuertas de los ductos de residuos sólidos situadas en los diferentes niveles de la edificación serán de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso, garantizando la no propagación de olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, en zonas comunes y con suficiente espacio de maniobra. Estas compuertas atenderán lo dispuesto en el Título J de la norma sismo resistente NSR_10 o la norma que la modifique complementa o sustituya.
Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de residuos sólidos, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, y tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos se depositen en los recipientes dispuestos para ello.
Contará con instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener residuos sólidos.
La boca terminal inferior del ducto estará provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.
Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos, dispondrá de ventilación totalmente independiente.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



14. Las celdas de estacionamientos de vehículos tienen como única finalidad el estacionamiento o parqueo de estos, y en estas áreas no se podrán realizar construcciones adicionales como cerramientos, mezanines y similares.
15. Las edificaciones nuevas y existentes con uso residencial y edificaciones que cuenten con locales u oficinas podrán tener conexión eléctrica derivada desde el medidor de energía –contador- de cada vivienda, local u oficina, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente; únicamente con el fin de garantizar la conexión eléctrica posterior para la recarga de vehículos eléctricos.
16. En edificaciones nuevas y existentes, se podrá autorizar un medidor –contador- adicional al de la vivienda, local u oficina, únicamente cuando sea para uso exclusivo de recarga de vehículos eléctricos y cuando el operador del servicio mediante concepto técnico defina que no es posible realizar la conexión eléctrica desde el medidor de energía –contador- existente, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente. En tal caso, el medidor –contador- adicional, tendrá numeración y color diferencial al de la vivienda, local u oficina, según especificaciones del operador del servicio y estará asociado a la celda de estacionamiento correspondiente. En ningún caso, se autorizará el cambio de uso del medidor –contador-, y en caso de que se realice un cambio de uso de este por parte del usuario, el operador del servicio efectuará el retiro de dicho medidor –contador-.
17. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
18. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
19. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión;

ARTICULO QUINTO: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTICULO SEXTO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La vigencia de la presente licencia de construcción será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



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

RESOLUCIÓN N° C2-21-1458 del
25 de AGOSTO de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-0145
COE-2-2021-08331

fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y cumpliendo los términos expresados en el artículo 6 del decreto 1197 de 2016, el cual modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín a los veinticinco (25) días del mes de agosto de dos mil veintiuno (2021)

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Segundo de Medellín
Decreto 0381 de 2018
Interventor: RITA INES GIRALDO RAMIREZ
122-12.4-10.1

CERTIFICACIÓN EJECUTORIA
La Curaduría Urbana Segunda de Medellín, según lo establecido en el artículo 87 de la ley 1437 de 2011, certifica que el presente acto administrativo quedó ejecutoriado el día:

26 AGO 2021

CURADURIA SEGUNDA
MUNICIPIO DE MEDELLIN

La presente certificación se expide el día:

01 SEP 2021

[Firma]

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy Agosto 25/2021 siendo las 4:00pm se notifica el contenido de la presente Resolución a Juan Esteban Franco Rodríguez con cedula de ciudadanía No. 91.680.483 y se le entrega copia auténtica de la misma.

Se le hace saber al interesado que dispone de 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y/o Apelación ante el Curador Urbano e Inmediato Superior, en la actuación administrativa, tal como lo dispone el Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.3.2.3 del Decreto 1077 de 2015.

EL NOTIFICADO:	EL NOTIFICADOR:
C.C. <u>91.680.483</u>	C.C. <u>43012317</u>
Nombre: <u>Juan Esteban Franco R.</u>	Nombre: <u>Rita Giraldo</u>
Dirección: <u>Circunvalación 73A N° 34-38 06401</u>	
Teléfono: <u>2501100</u>	

Renuncio a términos para interponer recursos y solicito su ejecutoria

EDIFIQUEMOS LA PAZ
Parque Berrio – Edificio del Café, piso 5º.
Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co
www.curaduriasegunda.com.co
Medellín – Colombia



CURADURÍA SEGUNDA
CURADURÍA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLÍN
NIT 70 601 050 D V 9

RESOLUCIÓN N° C2-21-1562 del
15 de SEPTIEMBRE de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-1507
COE-2-2021-09112

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN PLANOS PARA CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-21-1507 de 14 de julio de 2021, el señor JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ identificado con C.C. 71608487, en calidad de representante legal de la Sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietario, solicitó APROBACIÓN DE PLANOS PARA CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN, para el predio ubicado en la CL 49B POR 099B lote 12 perteneciente al planteamiento urbanístico general PUG aprobado mediante resolución C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (Decreto No 397/07), identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-5473138, Barrio Calasanz Parte Alta.
2. Que se han otorgado las licencias relacionadas a continuación:
C3-0896 del 13 de julio de 2018, otorga licencia de urbanización para la U.A.U 6.
C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, otorga planteamiento urbanístico general PUG, generando 15 lotes, cuya vigencia es la indicada en la Resolución C2-20-0066 del 8 de enero de 2020 (10 de noviembre de 2023).
C2-21-1458 del 25 de Agosto de 2021, otorga Licencia de urbanización lote 12 del planteamiento urbanístico general PUG y Construcción simultánea de la etapa constructiva 1.
3. Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, es decir, los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 3 y 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 1197 de 2016 y demás requisitos contenidos en el mismo Decreto.
4. Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, es decir, los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 3 y 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 1197 de 2016 y demás requisitos contenidos en el mismo Decreto.
5. Que se aportaron los planos arquitectónicos de alindamiento, cuadro de áreas y proyecto de división, debidamente firmados por el arquitecto JUAN CARLOS CARVAJAL RAMÍREZ con matrícula profesional No. 0570053951, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éstos.

En vista de lo expuesto el Curador Urbano Segundo de Medellín,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar aprobación de planos para constitución de urbanización, a la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., identifica con NIT No. 890.942.766, en calidad de propietario, para el predio ubicado en la CL 49B POR 099B lote 12 perteneciente al planteamiento urbanístico general PUG aprobado mediante resolución C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (Decreto No 397/07), identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-5473138, Barrio Calasanz Parte Alta.

Los lotes resultantes de la constitución son los siguiente:

DESCRIPCIÓN	LOTE INICIAL	
	MATRÍCULA	ÁREA (m2)
LOTE 12	01N-5473138	18.863,95

CONSTITUCIÓN ETAPAS CONSTRUCTIVAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	DESTINACIÓN
LOTE 1	3.901,52	ETAPA CONSTRUCTIVA 1
LOTE 2	4.645,98	ETAPA CONSTRUCTIVA 2

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co



CURADURIA SEGUNDA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.601.050 D.V. 0

15 de SEPTIEMBRE de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-1507
COE-2-2021-09112

LOTE 3	4.183,79	ETAPA CONSTRUCTIVA 3
LOTE 4	6.132,66	ETAPA CONSTRUCTIVA 4
TOTAL	18.863,95	

Parágrafo 1. En todo caso la constitución deberá cumplir con las normas de los acuerdos 62 de 1999 y 23 de 200, del decreto 397 de 2007 (Plan Parcial Altos de Calasanz).

Parágrafo 2. La presente actuación no autoriza la ejecución de obras de infraestructura ni de construcción.

ARTICULO SEGUNDO: Hacen parte del presente acto los planos debidamente sellados.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín a los quince (15) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021)

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO

Curador Urbano Segundo de Medellín

Decreto 0381 de 2018

Interventor: RITA INES GIRALDO RAMIREZ

122-

CON FECHA EJECUTORIA

La Curaduría Urbana Segundo de Medellín, según lo establecido en el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, certifica que el presente acto administrativo queda suscritado el día:

15 SEP 2021

CURADURIA SEGUNDA
MUNICIPIO DE MEDELLIN

La presente certificación se expide el día:

15 SEP 2021

Elaborado: *[Firma]*

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy Sept 15/2021 siendo las 4:00pm se notifica el contenido de la presente Resolución a Juan Esteban Franco Rodríguez identificado con cédula de ciudadanía N° 31.608.483 y se le entrega copia auténtica de la misma.

EL NOTIFICADO

C.C:

31 680 483

Nombre: Juan Esteban Franco

Dirección: Cirular 73 A # 39-78 piso 4

Teléfono: 250 1100

EL NOTIFICADOR:

C.C: 43912317

Nombre: Rita Giraldo

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia

**ACTA NÚMERO CIENTO CATORCE (#114)****"CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S"****NIT: 890942766 – 4.****ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE CARÁCTER EXTRAORDINARIO**

En la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia, siendo las diez (10:00 a.m) de la mañana del día ocho (08) de junio del año dos mil veintiuno (2021), se reunieron en la circular 73 A # 39-78, los Accionistas de la Sociedad "CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S" con el fin de llevar a cabo la Asamblea General de Accionistas de carácter extraordinario, sin previa convocatoria.

La Asamblea de Accionistas de forma extraordinaria se puede reunir válidamente y sin convocatoria previa, toda vez que se encuentran reunidos la totalidad de los accionistas de la sociedad.

ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACIÓN DE QUORUM.
2. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIA DE LA REUNIÓN.
3. FACULTADES AL GERENTE PRINCIPAL Y/O SUPLENTE DE LA SOCIEDAD PARA CELEBRAR CONTRATO(S) DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA CON ALIANZA FIDUCIARIA S.A. SOBRE EL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5473138 O LOS SEGREGADOS DE ÉSTE, Y SUSCRIBIR LOS ACTOS U OBLIGACIONES RELACIONADOS CON DICHO(S) CONTRATO(S). Y TRANSFERIR EL BIEN INMUEBLE A LA FIDUCIARIA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO VIS DENOMINADO FAUNA.
4. ELABORACIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA.

Se pone a consideración el anterior orden del día y es aprobado por unanimidad.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN:



1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:

A la reunión se presentaron los siguientes accionistas:

ACCIONISTAS	# ACCIONES	REPRESENTADA
PROMOTORA LOS PISQUINES S.A	24.400	FEDERICO SALAZAR
PROMOTORA LA PAULITA S.A	24.400	JUAN CAMILO SALAZAR
INVERSIONES MONTELLANO S.A.	1.200	BEATRIZ PINEDA
TOTAL	50.000	

TOTAL ACCIONES REPRESENTADAS: Cincuenta mil (50.000) acciones, esto es 100% de las acciones suscritas, existiendo por tanto quórum para deliberar y decidir.

A la reunión se hicieron presentes además, el Dr. JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ, Gerente suplente de la sociedad y la Dra. GLORIA BEATRIZ SERNA GONZALEZ, Asesora Jurídica.

2. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNIÓN.

La reunión será presidida por el Dr. JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ, y como Secretaria actuará la Dra. GLORIA BEATRIZ SERNA GONZALEZ, quienes fueron nombrados por unanimidad y encontrándose presentes aceptan los cargos.

3.- FACULTADES AL GERENTE PRINCIPAL Y/O SUPLENTE DE LA SOCIEDAD PARA CELEBRAR EL(LOS) CONTRATO(S) DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA CON ALIANZA FIDUCIARIA S.A. SOBRE EL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5473138 O LOS SEGREGADOS DE ESTE, Y SUSCRIBIR LOS ACTOS U OBLIGACIONES RELACIONADOS CON DICHO(S) CONTRATO(S), Y TRANSFERIR EL BIEN INMUEBLE A LA FIDUCIARIA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO VIS, POR ETAPAS, DENOMINADO "FAUNA".



Manifiesta el Presidente de la reunión, que la Sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. pretende desarrollar en la ciudad, bajo el esquema de un Fideicomiso inmobiliario irrevocable de administración el proyecto constructivo VIS denominado "FAUNA".

Que para el efecto va a celebrar el(los) contrato(s) de fiducia mercantil irrevocable de administración con Alianza Fiduciaria, del cual surgirá(n) el (los) patrimonio(s) autónomo(s) denominado(s) FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 y FAUNA TORRE 2 VIS, entre otros, dentro de los cuales se debe hacer transferencia a la Fiduciaria del lote donde se desarrollará por etapas el proyecto, el cual posee matrícula inmobiliaria 01N-5473138 o los segregados de este, en caso de loteo.

Como la transferencia del citado inmueble supera la cuantía de 800 salarios mínimos mensuales, que es el monto autorizado por estatutos para llevar a cabo negociaciones directamente la gerencia, se requiere la autorización de la Asamblea General de Accionistas para llevar a cabo la suscripción del contrato y la transferencia del citado inmueble.

Después de analizarse detalladamente la propuesta, se aprueba por una unanimidad por los Miembros de la Asamblea de accionistas, y se dispone autorizar al Gerente Principal o Suplente de la Sociedad para que en nombre de la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., celebre el(los) contrato(s) de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria con alianza fiduciaria s.a. sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-5473138 o los segregados de este, suscriba los actos u obligaciones relacionados con dicho contrato, y realice la transferencia del bien inmueble a la fiduciaria.

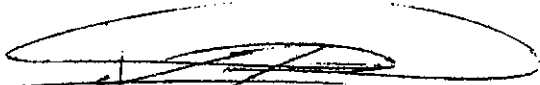
4. ELABORACIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA.

Se da un receso para la elaboración del acta, la cual una vez redactada es leída a los Asistentes, quienes la aprueban íntegramente.



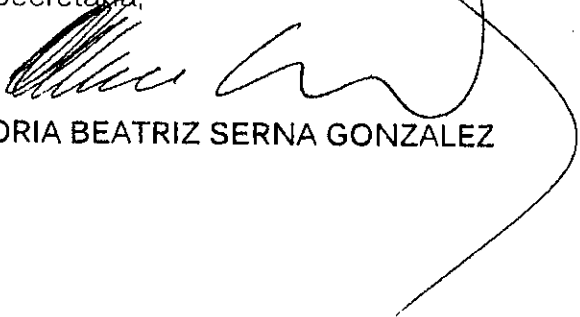
En este estado se da por clausurada la sesión, siendo las once (11:00 am) de la mañana del ocho (08) de junio del año dos mil veintiuno (2021) y en constancia esta acta es firmada por el Presidente y la Secretaria de la reunión.

El Presidente,



JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ

La Secretaria,



GLORIA BEATRIZ SERNA GONZALEZ

"La suscrita secretaria hace constar que las presentes fotocopias son fiel reproducción mecánica tomadas de sus originales, que se encuentran asentados en los folios LAAA 451, LAAA 452, LAAA 453 y LAAA 454 del Libro de Actas de Asamblea de Accionistas de la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

Medellín, 05 de noviembre del 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gloria Beatriz Serna Gonzalez', with a long, sweeping flourish extending to the right.

GLORIA BEATRIZ SERNA GONZALEZ

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 04/10/2021 - 3:31:46 PM

CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0021857340

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wrVbabiaPkiloqlP

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 MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S
Sigla: No reportó
Nit: 890942766-4
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-104251-12
Fecha de matrícula: 01 de Diciembre de 1986
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 31 de Marzo de 2021
Grupo NIIF: 2 - Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Circular 73 A 39 78 OF 401
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: lfrestrepo@cmonserrate.com
contactocc@cmonserrate.com
Teléfono comercial 1: 2501100
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Circular 73 A 39 78 OF 401
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: contactocc@cmonserrate.com
Teléfono para notificación 1: 2501100
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 04/10/2021 - 3:31:46 PM

**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0021857340

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wrVbabiaPkiloqlP

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.

Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

Que por escritura pública No. 7888, otorgada en la Notaría 15a. de Medellín, en diciembre 17 de 1986, inscrita en esta Cámara de Comercio en diciembre 23 de 1986, con el No. 9794 del Libro IX, se constituyó una sociedad comercial de responsabilidad limitada, denominada:

PITOLINA LIMITADA

TERMINO DE DURACIÓN

Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

El objeto social de naturaleza comercial será:

- a) La compra, venta, administración y negociación de acciones, cuotas sociales, partes de interés social en sociedades y entidades de cualquier naturaleza, por si o por interpuesta persona.
- b) La compra, venta, importación, exportación, producción y distribución de materiales para la construcción de cualquier naturaleza y para la ejecución de obras civiles en general.
- c) La compra, venta y administración de bienes inmuebles urbanos o rurales.
- d) La elaboración de planos como trabajos topográficos, construcción de edificios, vías de comunicación, movimiento de tierras, interventoría de obras civiles en general.
- e) El estudio, promoción, elaboración, planeación y ejecución de obras civiles en todas sus manifestaciones.
- f) En general la celebración de todo tipo de actos y contratos sobre bienes muebles o inmuebles relacionados con el objeto antes mencionado.

Para la realización de su objeto, la sociedad podrá adquirir,

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 04/10/2021 - 3:31:46 PM

**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0021857340

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wrVbabiaPkiloqlP

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.

usufructuar, gravar o limitar, dar o tomar en arrendamiento o a otro título toda clase de bienes muebles o inmuebles, enajenarlos cuando por razones de necesidad o conveniencia fuere aconsejable; tomar dinero en mutuo, dar en garantía sus bienes muebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permita obtener los fondos u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa; constituir compañías filiales para el establecimiento y explotación de empresas destinadas a la realización de cualquiera actividades comprendidas en el objeto social, y tomar interés como partícipe, asociada o accionista, fundadora o no en otras empresas de objeto análogo o complementario al suyo, hacer aportes en dinero, en especie o en servicios a esas empresas, enajenar sus cuotas, derechos o acciones en ellas, fusionarse con tales empresas o absolverlas; adquirir patentes, nombres comerciales, marcas y demás derechos de propiedad industrial, y adquirir y otorgar concesiones para su explotación; y en general, celebrar o ejecutar toda clase de contratos, actos u operaciones, sobre muebles o inmuebles, de carácter comercial, que guarden relación de medio a fin con el objeto expresado y todas aquellas que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones, legal o convencionalmente, derivados de la existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS.

RESTRICCIONES Y/O PROHIBICIONES: Para la presente sociedad, no aplican las restricciones y/o prohibiciones de los artículos 155, 185, 202, 404, 435 y 454 del Código de Comercio.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$500,000,000.00	50,000	\$10,000.00
SUSCRITO	\$500,000,000.00	50,000	\$10,000.00
PAGADO	\$500,000,000.00	50,000	\$10,000.00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien será reemplazado en sus faltas temporales o absolutas por tres (3) suplentes.

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 04/10/2021 - 3:31:46 PM

**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0021857340

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wrVbabiaPkiloqlP

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.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien tendrá restricciones de contratación y de cuantía de los actos que celebre, pues deberá contar con la autorización de la Asamblea General de Accionistas para la celebración de cualquier acta o contrato en cuantía superior a los ochocientos (800) salarios mínimos mensuales vigentes.

Por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, y que no requieran de la autorización de la Asamblea General de Accionistas.

El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal.

Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales, así como caucionar, avalar o servir de codeudora o fiadora de obligaciones de terceros, sin la autorización de la Asamblea General de Accionistas.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE PRINCIPAL	FRANCISCO DARÍO SALAZAR CORTES DESIGNACION	533.203

Por Acta No.51 del 30 de mayo de 2011, de la Junta Directiva, registrada en esta Cámara el 1 de junio de 2011, en el libro 9, bajo el No. 9934

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 04/10/2021 - 3:31:46 PM

**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0021857340

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wrVbabiaPkiloqlP

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.

PRIMER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ DESIGNACION	71.680.487
--	---	------------

Por Acta número 77 del 10 de junio de 2016, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 5 de julio de 2016, en el libro 9, bajo el número 15776

SEGUNDO SUPLENTE DE LA GERENCIA	ANDRES SALAZAR PINEDA DESIGNACION	98.569.798
------------------------------------	--------------------------------------	------------

Por Acta número 57 del 10 de octubre de 2012, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 12 de octubre de 2012, en el libro 9, bajo el número 18545

TERCER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	FEDERICO SALAZAR PINEDA DESIGNACION	98.557.233
--	--	------------

Por Acta número 092 del 25 de mayo de 2018, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 7 de junio de 2018, en el libro 9, bajo el número 14870.

REVISORES FISCALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
FIRMA REVISORA FISCAL	G.P SOLUCIONES INTEGRALES S.A (G.P SOLUCIONES S.A) DESIGNACION	811.013.860-6

Por Acta número 062 del 27 de noviembre de 2014, de la Asamblea de Accionistas, aclarada por Acta no.064 del 19 de diciembre de 2014, registrado(a) en esta Cámara el 22 de diciembre de 2014, en el libro 9, bajo el número 24492

REVISOR FISCAL PRINCIPAL	YOCELIN ROCHA OROZCO DESIGNACION	1.129.508.499
--------------------------	-------------------------------------	---------------

Por Comunicación del 17 de mayo de 2018, de la Firma Revisora Fiscal, registrado(a) en esta Cámara el 6 de junio de 2018, en el libro 9, bajo el número 14691

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 04/10/2021 - 3:31:46 PM



Recibo No.: 0021857340

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wrVbabiaPkiloglP

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.

REVISOR FISCAL SUPLENTE

RODRIGO GOMEZ MONTOYA
DESIGNACION

8.311.514

Por Comunicación del 24 de julio de 2018, de la Firma Revisora Fiscal, registrado(a) en esta Cámara el 1 de agosto de 2018, en el libro 9, bajo el número 19096

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMAS: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

Escritura No.8235 de diciembre 31 de 1986, de la Notaría 15a. de Medellín.

Escritura No.8238 de diciembre 31 de 1986, de la Notaría 15a. de Medellín.

Escritura No.8240 de diciembre 31 de 1986, de la Notaría 15a. de Medellín.

Escritura No.2763, de mayo 29 de 1990, de la Notaría 15a. Encargada de Medellín.

Escritura No.2763 de mayo 29 de 1990, de la Notaría 15a. de Medellín, registrada en esta Entidad el 31 de julio de 1990, en el libro 9o., folio 811, bajo el No.6486, mediante la cual se transforma la sociedad de Limitada, al tipo de las anónimas, de carácter comercial, bajo la denominación de:

CONSTRUCTORA PRADOS DE SANTABARBARA S.A., Sociedad Anónima

Escritura No.710, del 26 de febrero de 2003, de la Notaría 29a. de Medellín.

Escritura No.1061, del 21 de mayo de 2003, de la Notaría 3a. de Medellín.

Escritura No.5292, de octubre 6 de 2004, de la Notaría 29a. de Medellín.

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 04/10/2021 - 3:31:46 PM

**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0021857340

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wrVbabiaPkiloqlP

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.

Escritura No.6052, de octubre 24 de 2005, de la Notaría 29a de Medellín.

Escritura No.6338, de noviembre 4 de 2005, de la Notaría 29a. de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 29 de noviembre de 2005, en el libro 9o., bajo el No. 12129, mediante la cual la sociedad cambia su razón social por la de:

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.

Escritura No. 5.426 de agosto 24 de 2007, de la Notaría 29a. de Medellín.

Escritura No. 5112 de septiembre 21 de 2009, de la Notaría 29a. de Medellín.

Escritura No. 3337 de junio 14 de 2011, de la Notaría 29a. de Medellín.

Acta No.058, del 15 de mayo de 2014, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrada en esta Cámara el 23 de mayo de 2014, en el libro 9, bajo el No.10196, mediante la cual la sociedad se transformó de ANÓNIMA a SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, y en adelante se denominará:

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S

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 lo Contencioso Administrativo.

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

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 04/10/2021 - 3:31:46 PM

**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0021857340

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wrVbabiaPkiloqlP

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.

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 MONSERRATE
Matrícula No.:	21-049092-02
Fecha de Matrícula:	01 de Enero de 1977
Ultimo año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Circular 73 A 39 78 OF 401
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 2742 FECHA: 2019/12/05

RADICADO: 2019-384

PROCEDENCIA: JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

PROCESO: VERBAL CON PRETENCIÓN DECLARATIVA

DEMANDANTE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S

DEMANDADO: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S

BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: CONSTRUCTORA MONSERRATE

MATRÍCULA: 21-49092-02

DIRECCIÓN: CIRCULAR 73 A 39 78 OF 401 MEDELLÍN

INSCRIPCIÓN: 2019/12/18 LIBRO: 8 NRO.: 7006

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.

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 04/10/2021 - 3:31:46 PM

CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0021857340

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wrVbabiaPkiloqlP

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.

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.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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 Mediana.

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

Ingresos por actividad ordinaria \$16,533,106,769.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

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 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, hasta cuatro (4) veces 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

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 04/10/2021 - 3:31:46 PM



Recibo No.: 0021857340

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: wrVbabiaPkiloqlP

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.

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

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Certificado generado a través de la plataforma virtual

Lugar y fecha: Medellín, 2018/12/03 Hora: 10:30

Número de radicado: 0017582195 - SISSBA Página: 2



Código de verificación: kbf0hkjaalfrcopj Cópia: 1 de 1

ACTIVIDAD ECONÓMICA CÓDIGO CIIU VERSIÓN 4.0 A.C.

6431: Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares

CERTIFICA

AUTORIZACION: Mediante Resolución 2245 del 19 de diciembre de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, registrada en esta Entidad el 16 de febrero de 2015, en el libro 6o., bajo el No. 1213, autoriza la cesión de activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. como cedente a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

Mediante Comunicación del 4 de febrero de 2015, del Representante Legal de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., se informa que la Cesión de la totalidad de Activos, Pasivos y Contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. como cedente a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se perfeccionó el 4 de febrero de 2015.

CERTIFICA

DIRECCION NOTIFICACION JUDICIAL ESTABLECIMIENTO:
CARRERA 43 A 14 57 - EDIFICIO SAN FRANCISCO PISO 7

CERTIFICA

CONVERSION: Mediante Extracto de Acta No.172 del 27 de abril de 2004, de la Junta Directiva, registrada en esta Entidad el 9 de septiembre de 2004, en el libro 6o., bajo el No.7152, se convierte de agencia en Sucursal el establecimiento de comercio denominado ALIANZA FIDUCIARIA (225655-2).

CERTIFICA

NOMBRAMIENTO:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	CATALINA POSADA	43.733.043
SUCURSAL (225655-2)	DESIGNACION	

Por Acta número 289 del 28 de enero de 2014, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 17 de junio de 2014, en el libro 6, bajo el número 5406.

CERTIFICA

PROCEDENCIA DE LOS ANTERIORES DATOS: Que la información anterior ha sido tomada directamente del formulario de matrícula, y sus renovaciones posteriores diligenciado por el comerciante.

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Certificado generado a través de la plataforma virtual
Lugar y fecha: Medellín, 2018/12/03 Hora: 10:30
Número de radicado: 0017582195 - SISSBA Página: 1



Código de verificación: kbfOhkjaaIfrcopj Copia: 1 de 1

Para verificar el contenido y confiabilidad de este certificado, ingrese a www.certificadoscamara.com y digite el código de verificación. Este certificado, que podrá ser válido hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de expedición del certificado, 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.

El primer jueves hábil de diciembre de este año se elegirá Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La inscripción de listas de candidatos debe hacerse durante la segunda quincena del mes de octubre. Para información detallada podrá comunicarse al teléfono 360.22.62 o dirigirse a la sede principal, a las sedes autorizadas para este efecto, o a través de la página web www.camaramedellin.com.co

CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matriculas de Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
NIT	N 860531315-3
DOMICILIO PROPIETARIO (A)	BOGOTÁ D.C., CUNDINAMARCA, COLOMBIA

CERTIFICA

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) ELECTRONICA PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL

alianzamedellin@alianza.com.co

CERTIFICA

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

NOMBRE	ALIANZA FIDUCIARIA
DIRECCIÓN	Establecimiento-Sucursal Carrera 43 A 14 - 57 EDIFICIO SAN FRANCISCO P.7
CIUDAD	MEDELLÍN
MATRÍCULA NUMERO	21-225655-02 de Junio 24 de 1991
RENOVACIÓN MATRÍCULA	Marzo 27 de 2018
CORREO ELECTRONICO	whecerria@alianza.com.co

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Certificado generado a través de la plataforma virtual

Lugar y fecha: Medellín, 2018/12/03 Hora: 10:30

Número de radicado: 0017582195 - SSSBA Página: 3



Código de verificación: kbfOhkjaaIfrcopj Copia: 1 de 1

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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 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, hasta cuatro (4) veces 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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1054363477018713

Generado el 03 de abril de 2018 a las 13:21:55

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

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades legales y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del Artículo 11.2.14.59 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1765 de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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

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

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

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

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

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

REPRESENTACIÓN LEGAL: La representación legal de la sociedad estará a cargo de un Presidente y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad. También tendrá los representantes legales para asuntos judiciales que designe el presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia. (Escritura Pública 01108 del 27 de abril de 2010 Notaría 35 de Bogotá). El Presidente podrá ser un miembro de la Junta Directiva, y podrá ser removido por ésta en cualquier momento. **FUNCIONES DEL PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD:** El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en los estatutos. c) Presentar a la asamblea general de accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. f) Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1054363477018713

Generado el 03 de abril de 2018 a las 13:21:55

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

curso de los negocios sociales. h) Presentar a la Junta Directiva, el balance del ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que esta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. i) Cumplir ordenes e instrucciones que le impartan la Asamblea General o la Junta Directiva. j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social. m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de los patrimonios fideicomitidos, pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el consejo de administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Bancario. ñ) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. o) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aun del mismo constituyente. p) Pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autoridades contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. q) Dar cumplimiento a la finalidad o finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. r) Convocar a sesiones a los consejos de administración de los fideicomisos que es (sic) llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. s) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. Los representantes legales para asuntos judiciales que designe el Presidente, podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los trámites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia. (Escritura Pública 445 del 12 de marzo de 2007, Notaría 72 de Bogotá)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Luis Fernando Guzmán Ortiz Fecha de inicio del cargo: 09/02/2011	CC - 79519665	Presidente
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 27/04/2010	CC - 79353638	Suplente del Presidente
Luis Fernando Fandiño Ferreira Fecha de inicio del cargo: 27/04/2010	CC - 79350068	Suplente del Presidente
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	Suplente del Presidente
José Manuel Ballesteros Ospina Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017	CC - 79386114	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente
Peggy Algarín Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1054363477018713

Generado el 03 de abril de 2018 a las 13:21:55

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Arturo Boada Benavides Fecha de inicio del cargo: 04/04/2013	CC - 19376004	Suplente del Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejia Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Carlos Alberto Londoño Tobón Fecha de inicio del cargo: 23/06/2016	CC - 16220932	Suplente del Presidente
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Ana María Bonilla Granada Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1130604682	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Bleidy Johanna Portela Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1069730307	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Carlos Alberto López Navarrete Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80858213	Representante Legal para Asuntos Judiciales
María Elena Restrepo Correa Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 42796040	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales

Maria Catalina E. C. Cruz Garcia

**MARÍA CATALINA E. C. CRUZ GARCÍA
SECRETARIO GENERAL AD-HOC**

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



SECRETARÍA DE HACIENDA
Certificado de Paz y Salvo
Impuesto Predial Unificado

Nombre del Propietario: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COL No.

0001668598

Código del propietario: 9540013769

Fecha de Expedición:

26-oct-2021

Documento: 890942766

Fecha de Vencimiento:

31-dic-2021

Matrícula	Número Predial Nacional	Descripción	Dirección del Predio	R.	%Derecho	Avaluo Total
005473138	050010007609700010125000000000	LOTE	CL 049B X CR 099B LOTE 0125	U	100.000%	3.173.808.000

FIN DE CERTIFICADO

Se genera este Paz y salvo, sin perjuicio de los traslados de saldos pendientes de registrar por mutaciones de catastro

[illegible]

RELACIÓN

N: NUDA

U: ÚNICO PROPIETARIO

P: PROINDIVISO

L: INSCRITO CON LOTE

F: USUFRUCTO

C: INSCRITO CON CONSTRUCCIÓN

Fraser

FIRMA AUTORIZADA

LGARCES

ELABORADO POR

Centro Administrativo Municipal - C.A.M. - Conmutador: 385 55 55

Valida la autenticidad del certificado, leyendo el código Qr ó en www.medellin.gov.co/validadorpazysalvopredial

FONDO DE VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN



Alcaldía de Medellín

Certificado de Paz y Salvo No.

No.

A147908



Nombre del propietario: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBI, Resolución:
Documento: 890942766

Fecha de expedición: 2021 11 05

ELABORADO POR: PORTAL

Fecha de vencimiento: 2021 11 30

Identificación Predial	Matrícula	% Derecho	Saldo gravamen	Cuotas por pagar	Valor de la cuota
	5473131	100			\$0
	5473133	100			\$0
	5473134	100			\$0
	5473138	100			\$0
	5473139	100			\$0
	5473140	100			\$0
	5473141	100			\$0

IMPRESO EN NOTARÍA
03 NOV 2021
Documento: Valorización
NOTARÍA SEXTA DE MEDELLÍN

El paz y salvo se expide para venta del inmueble: SI

El inmueble se encuentra en la zona de influencia del Proyecto: NO

El Proyecto se encuentra en proceso de notificación: NO

FIRMA AUTORIZADA

Fonvalmed - Cr 65 A # 13-157 - Segundo piso - Oficina IN4 - Aeropuerto Olaya Herrera - Tel. 5570246

EMPRESAS VARIAS DE MEDELLIN S.A. E.S.P.

ESTADO DE CUENTA

Número: 17091

Fecha expedición: 19/10/2021 07:59:48

Empresas Varias de Medellín S.A. E.S.P. informa que a la fecha de expedición de este documento, el (los) inmueble(s) relacionados a continuación, se encuentra(n) al día en sus pagos en facturación y cartera, por concepto de la prestación del servicio de aseo.

Matricula : 005473138

Instalación:

Dirección : LOTE CL 049B X CR 099B LOTE 0125

OBSERVACIONES:

Este documento es válido durante treinta (30) días calendario después de la fecha de expedición.

La expedición de este certificado no exime al solicitante de cumplir con el pago de cualquier compromiso en la instalación y/o matricula referenciada, que se identifique en fechas posteriores a la expedición del presente documento. Lo anterior conforme al artículo 150 de la LEY 142 de 1994.

Paola A Betancur

FIRMA AUTORIZADA

BETANCUR PAOLA ANDREA



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1

Entre los suscritos:

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.680.487, quien obra en el presente contrato en su calidad de Gerente Suplente y, como tal, en nombre y representación legal de **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. – NIT: 890.942.766-4**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante Escritura Pública Número 7.888 del 17 de diciembre de 1986, inscrita en la Cámara de Comercio el 23 de diciembre de 1986 en el libro 9 folio 1225 bajo el número 9794 como la sociedad denominada Pitolina Limitada, posteriormente reformada mediante Acta No. 58 del 15 de mayo de 2014 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrada en la Cámara el 23 de mayo del 2014 en el libro 9 bajo el número 10196 mediante la cual se transformó a sociedad por acciones simplificada denominada Constructora Monserrate Colombia S.A.S.; 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 y debidamente facultado para la suscripción de este contrato mediante Acta No. 114 del 4 del ocho (08) de junio de 2021 de la Asamblea General de Accionistas (Anexo 1), sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**

CATALINA POSADA MEJÍA, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en su condición de Suplente del Presidente y por tal como representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) de la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, autorizada para funcionar con permiso expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, personería que acredita con certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín (Anexo 2), sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**,

Todos en conjunto denominados las “Partes” se celebra el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1**, el cual para todos los efectos se identificará con **NIT 830.053.812-2**, que se regirá por las estipulaciones que a continuación de indican y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previo los siguientes

ANTECEDENTES

1. **Constructora Monserrate de Colombia S.A.S.**, es una sociedad comercial que tiene por objeto social la elaboración de planos como trabajos topográficos, construcción de edificios, vías de comunicación, movimiento de tierras, interventoría de obras civiles en general, entre otros.

2. **Constructora Monserrate de Colombia S.A.S.** en cumplimiento de su objeto social se encuentra interesada en el desarrollo de un proyecto inmobiliario de interés social "VIS" sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5473138 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, denominado "**FAUNA**", el cual constará de 3 torres las cuales formaran 3 etapas. La primer y segunda torre están conformadas por aproximadamente 234 apartamentos, cada una y la tercer torre por aproximadamente 240 apartamentos, para un total de aproximadamente 708 apartamentos. **Para efectos de este contrato, se administrarán solamente los recursos correspondientes al desarrollo de la Torre 1.**

La anterior descripción, sin perjuicio de que las unidades inmobiliarias del proyecto y sus respectivas áreas puedan modificarse de acuerdo con las necesidades del Proyecto de conformidad con las exigencias de las autoridades correspondientes

3. A la fecha, **Constructora Monserrate de Colombia S.A.S.** es la actual propietaria del inmueble citado en el numeral 3 anterior del capítulo de Antecedentes.
4. **Preexistencia de un Encargo Fiduciario de Preventas:** Mediante Documento Privado suscrito el 14 de Julio de 2020, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA y CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA SAS – NIT. 890942766-4, en calidad de CONSTITUYENTE, celebraron CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS (en adelante Preventa Fauna Torre 1), con el fin de ejecutar la Fase de Preventas, es decir, la Fase Pre-Operativa del proyecto inmobiliario de vivienda denominado Fauna Torre 1.
5. Que **Constructora Monserrate de Colombia S.A.S** se encuentra interesada en administrar los recursos de la primera etapa del proyecto, mediante un fideicomiso de administración inmobiliaria, que tendrá por objeto lo siguiente: (i) Culminar la administración de los recursos de la fase pre-operativa de la Torre 1 del proyecto, recibir los recursos aportados por los Encargantes en el **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, y vincular a las personas interesadas en adquirir las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** al **FIDEICOMISO** que por este acto se constituye (ii) Una vez **Constructora Monserrate de Colombia S.A.S** cumpla las condiciones de giro que se indican más adelante, Alianza como vocera del Fideicomiso administrará los recursos con el fin de ponerlos a disposición de la citada Constructora, para que esta bajo su exclusiva cuenta y riesgo lleve a cabo el desarrollo de la etapa operativa de la totalidad de las torres del **PROYECTO FAUNA**. (iii) Transfiera junto con la **Constructora Monserrate de Colombia S.A.S** a los **PROMITENTES COMPRADORES**, a título de venta, las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** respecto de las cuales adquirieron el beneficio.
6. En concordancia con lo anterior, **Constructora Monserrate de Colombia S.A.S.** procederá a modificar mediante Otrosí, las Cartas de Instrucciones suscritas con los terceros interesados en adquirir las unidades inmobiliarias de la Torre 1 del Proyecto FAUNA, en el sentido de indicar que la culminación de la etapa pre-operativa se



podrá terminara través del Fideicomiso que se constituye por el presente documento y a su vez, desde este se administraran los recursos entregados por los terceros durante la fase operativa. Una vez se cumplan las condiciones de giro en el contrato de **Encargo Fiduciario de Preventas** procederá a liquidar dicho Contrato.

7. Para tales efectos, **Constructora Monserrate de Colombia S.A.S.** en calidad de Fideicomitente Desarrollador del Proyecto y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de administrador fiduciario, proceden a celebrar el presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, en adelante el "Contrato", que se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

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

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

1. **PATRIMONIO AUTÓNOMO o FIDEICOMISO:** Es el patrimonio autónomo o sea el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil que se denominará **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1**, que se identificará con **NIT 830.053.812-2**.
2. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
3. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO:** Es **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, quien en virtud de la celebración de este **CONTRATO** y sobre el **INMUEBLE** que será transferido posteriormente al **FIDEICOMISO**, desarrollará el **PROYECTO** bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de su ejecución y, por lo tanto, quien tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a dicho término en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, siendo de su cargo las obligaciones de Enajenador de Vivienda bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.
4. **CONSTRUCTOR:** Es **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, quien, por su exclusiva cuenta y riesgo, se encargará y será la responsable del diseño y la construcción del **PROYECTO**. Por tanto, es dicha sociedad quien tiene la calidad de "Constructor" según el significado que a dicho término en comillas se da en la Ley 1796



de 2016, siendo de su cargo las obligaciones de Constructor bajo los términos de la Ley 1796 de 2016.

5. **BENEFICIARIO:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, en relación con su aporte y con los excedentes o remanentes del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del presente **CONTRATO**, sin perjuicio de los derechos que en el presente **CONTRATO** se establecen a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES**.
6. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, según se establece en la carta de instrucciones que suscriben los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en **EL PROYECTO** al momento de constituir en encargo fiduciario de inversión en el Fondo Abierto Alianza, con el fin de adquirir unidades inmobiliarias resultantes de **EL PROYECTO** al momento de la finalización del mismo.
7. **ACREEDOR FINANCIERO o HIPOTECARIO:** Será la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, BANCOLOMBIA S.A. quien otorgó el crédito constructor para la financiación del proyecto FAUNA TORRE 1 y con el simple hecho del desembolso de los recursos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, con garantía en una hipoteca de mayor extensión sobre el inmueble objeto de desarrollo. No se podrán vincular otros **ACREEDORES FINANCIEROS** sin la autorización expresa y por escrito de BANCOLOMBIA S.A.
8. **CRÉDITO CONSTRUCTOR o CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que serán desembolsadas por **EL ACREEDOR FINANCIERO**, a favor del **FIDEICOMISO**, con el fin de financiar el desarrollo del **PROYECTO**.
9. **ADQUIRENTES DE BIENES o TERCEROS COMPRADORES:** Serán las terceras personas a quienes **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** haya prometido en venta los bienes de **EL PROYECTO** o que así le indique a **LA FIDUCIARIA**, quienes recibirán al finalizar el proyecto, mediante la correspondiente transferencia, la propiedad de la unidad o unidades que vayan a adquirir, sin que les corresponda ningún derecho, vínculo o interés de tipo económico o jurídico o cualquiera otro en el **FIDEICOMISO**. Las obligaciones así como los términos y condiciones de la negociación, deberán quedar expresamente plasmados en el correspondiente Contrato de Promesa de Compraventa o de Venta. Los **TERCEROS COMPRADORES o ADQUIRENTES DE BIENES** no forman parte del presente Contrato y por ende no tienen la condición de **BENEFICIARIOS** del mismo.
10. **EL INMUEBLE:** Es el lote de terreno sobre el cual se levantará **EL PROYECTO**, de propiedad de **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S** identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5473138, lote de mayor extensión, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, o el segregado de este en caso de subdivisión y que sea asignado para el desarrollo de la Etapa 1, Torre 1 del proyecto FAUNA.



11. **EL PROYECTO:** Corresponde al proyecto inmobiliario de Vivienda de interés social, sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará **"FAUNA"**. Para efectos de este contrato está conformado por una torre de aproximadamente doscientos treinta y cuatro (234). Esta torre hará parte de un proyecto inmobiliario a desarrollarse en el Municipio de Medellín, barrio Calasanz conformado por tres (3) torres a desarrollarse en tres (3) etapas, siendo la que corresponde a este Contrato, la Etapa 1. El proyecto en general estará conformado por un total aproximado de setecientos catorce (714) unidades de vivienda.
12. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán aproximadamente doscientos treinta y cuatro (234) apartamentos para la etapa uno (1) a desarrollarse en una torre. Lo anterior, de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto del inmueble que se transfiera al fideicomiso, se deriven del desarrollo del **PROYECTO**.
13. **INTERVENTOR:** Será la sociedad **SISTECOC S.A.S.** identificada con NIT. 900.753.793-8, sociedad especializada en estas áreas, la cual tiene por objeto la prestación de servicios de interventoría. Designada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, todo lo cual será certificado por el **INTERVENTOR** ante la **FIDUCIARIA** bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto No. 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho **INTERVENTOR** es necesaria para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
- PARÁGRAFO:** **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** 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**.
14. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y los **ADQUIRENTES DE BIENES**, quienes están interesados en adquirir **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL**

PROYECTO, en virtud de los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** promete construir y vender una determinada **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO**, y los terceros se obligan a pagar al **FIDEICOMISO** el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Dichos Terceros, una vez cumplidas las condiciones de giro, para efectos del presente contrato se denominarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. Estas promesas de compraventa se encontrarán sometidas a la condición suspensiva consistente en el cumplimiento de las condiciones de giro y su decreto por parte de la fiduciaria.

15. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en la Cláusula Décima Segunda de este contrato, necesarios para poner a disposición de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO**, y que dicho **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** inicie y lleve a cabo la construcción y de **EL PROYECTO** hasta su terminación. Las citadas **CONDICIONES DE GIRO** deben encontrarse debidamente aprobadas por el **INTERVENTOR**.
16. **FINALIDAD DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1.989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1.997, el presente patrimonio autónomo se crea con la finalidad exclusiva de desarrollar un proyecto de vivienda de interés prioritario y/o Vivienda de interés social, siendo la adquisición del **INMUEBLE** a fideicomitir en dicho patrimonio autónomo declarado de utilidad pública o interés social por efectos de la norma citada.
17. **OTROSÍ No. 1 A LA CARTA DE INSTRUCCIONES:** Es el documento privado que suscribirán Constructora Monserrate de Colombia S.A.S., y los terceros interesados en adquirir las unidades resultantes del proyecto que hayan suscritos en calidad de **ENCARGANTES** Cartas de instrucción para la administración de los recursos a partir del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas para la Torre 1 del proyecto Fauna, mediante el cual se pretende indicar que una vez cumplidas las condiciones de giro en dicho Contrato de Preventa se procederá a incorporar las condiciones de administración de los recursos en el **FIDEICOMISO** y desde este, se realizará la transferencia de los inmuebles resultantes del Proyecto a título de venta a los **PROMITENTES COMPRADORES**. Por lo anterior, a partir de la fecha de su suscripción, será este el documento que regulará la administración de recursos en la etapa pre-operativa y operativa de la totalidad del proyecto.
18. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Se denominará así al Contrato celebrado entre Constructora Monserrate de Colombia S.A.S. en calidad de **CONSTITUYENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIO** el día 14 de julio del 2020, para el proyecto **FAUNA TORRE 1**, a través del cual Constructora Monserrate de Colombia S.A.S se encuentra adelantando la fase de preventas de la Torre 1 del Proyecto, la cual culminará en el **FIDEICOMISO** que se constituirá mediante el presente documento.

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 que serán de propiedad del patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente Contrato.

CUARTA. DECLARACIONES DE LAS PARTES:

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

Igualmente, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los Decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, y la Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), la Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

2. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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.

3. **CAPACIDAD:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, 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 o se obligan a obtener de la autoridad distrital o municipal correspondiente, los registros necesarios para adelantar las actividades de enajenación del **PROYECTO** en los términos de este **CONTRATO**, (iii) que se obligan a obtener, dentro de los términos y condiciones establecidos en este **CONTRATO**, los permisos y las licencias urbanísticas para el desarrollo del **PROYECTO**, y a desarrollar el mismo, bajo su cuenta y riesgo conforme a dichas licencias y permisos.
4. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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**.
5. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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.
6. **TRIBUTOS:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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.
7. **SITUACIÓN FINANCIERA:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** declara que a la fecha de firma del presente **CONTRATO** no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
8. **PROPIEDAD:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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**.
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.

10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** manifiesta que **ALIANZA** lo 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 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de **ALIANZA** ha sido entregada al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** a la firma del presente **CONTRATO**.

11. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO 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.

QUINTA - OBJETO: Consiste en que **ALIANZA** como vocera y administradora del Fideicomiso que por este contrato se constituye:

1. Adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se llegaren a transferir para la conformación del **FIDEICOMISO** y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente, incluidas las mejoras que se realicen por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**
2. Permita al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera y administrativa, desarrollar un proyecto de urbanización y construcción, denominado **EL PROYECTO**, cuando éste cumpla con las obligaciones de estructurar técnica, financiera y legalmente **EL PROYECTO** inmobiliario y logre las "**CONDICIONES DE GIRO**" necesarias para iniciar su construcción.
3. Reciba a título de transferencia en fiducia mercantil **EL INMUEBLE** que será aportado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** al patrimonio autónomo para cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cumplimiento a los requisitos exigidos para procedencia de rentas exentas de que tratan los literales a y c) numeral 4 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, en los términos del Decreto 1066 del 23 de julio del 2020.



4. Reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y paguen los **ADQUIRENTES DE BIENES**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
5. Constituya un patrimonio autónomo con la finalidad exclusiva de desarrollar un proyecto destinado al fin **de utilidad pública** establecido en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1.997 que a su tenor expresa: *"Motivos de Utilidad Pública: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos al (...) b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley 9ª de 1.989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo"* (subrayado fuera del texto).
6. Active y registre contablemente las mejoras construidas sobre **EL INMUEBLE**.
7. Certifique a solicitud de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, por parte del Representante legal de la Fiduciaria, que los predios fideicomitidos fueron aportados para el desarrollo del proyecto señalado en el numeral 5 anterior.
8. Certifique por parte de su Contador Público y/o Revisor Fiscal, el valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los predios fideicomitidos como viviendas de interés social y/o interés prioritario.
9. Entregue a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el Fondo Abierto **ALIANZA** y suscribieron las correspondientes cartas de instrucciones durante el **PERÍODO PREOPERATIVO**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que dicho **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**.
10. Una vez terminadas las obras objeto de **EL PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, transfiera a los **PROMITENTES COMPRADORES**, a título de compraventa, las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** objeto de la correspondiente promesa de compraventa, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de la **PROMESA DE COMPRAVENTA** respectiva, y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.
11. Entregue a **EL BENEFICIARIO** los bienes o recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, o antes según les corresponda.

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 de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. En consecuencia, queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o **EL FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto. Así las cosas, la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este **CONTRATO** y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este **CONTRATO**, en consecuencia, la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el **FIDEICOMISO** y tan sólo por ella responderá en los términos del presente **CONTRATO**. Por lo tanto, es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** dejar en claro frente a los **ADQUIRENTE DE BIENES Y/O PROMITENTES COMPRADORES** y en general frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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 de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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 de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

SEXTA - TRANSFERENCIA: Para efectos de la constitución del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** transfiere, a título de fiducia mercantil irrevocable a **ALIANZA** con destino al **FIDEICOMISO**, la suma de un millón de pesos (\$1'000.000 m/cte):

Así mismo de forma posterior a la suscripción del presente documento, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, transferirá, como requisito para el cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO**, a título de adición en fiducia mercantil con destino al presente **FIDEICOMISO**, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el bien inmueble ubicado en el Municipio de Medellín-Antioquia, Barrio Calasanz, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 01N-5473138, o el segregado de este para la respectiva etapa en caso de loteo, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona – Norte.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo anterior, el referido inmueble se entenderá real y efectivamente transferido al **FIDEICOMISO** cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de **ALIANZA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** conste en el

correspondiente certificado de libertad y tradición, documento que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración de la escritura de adición por medio de la cual se realice la transferencia al Fideicomiso y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

La transferencia de dicho inmueble al **FIDEICOMISO**, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente será requisito indispensable para alcanzar las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfieran y entregue **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** (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 **PROMITENTES COMPRADORES** bajo las respectivas **PROMESAS DE COMPRAVENTA** durante el **PERIODO OPERATIVO**, (iv) los rendimientos que produzcan recursos que ingresen conforme a lo previsto en este párrafo los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO TERCERO: Queda expresamente prohibido al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, o los promotores autorizados, recibir de manera directa o indirecta por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los **ADQUIRENTES DE BIENES** durante el **PERIODO PREPERATIVO** o de los **PROMITENTES COMPRADORES** durante el **PERIODO OPERATIVO**.

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

PARÁGRAFO QUINTO: 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. La anterior 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 SEXTO: En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la **FIDUCIARIA**, es responsabilidad del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al **FIDEICOMISO**, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del



inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y su actividad económica.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** se obliga al saneamiento para el caso de evicción vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, obligación que hacen extensiva no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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.

PARÁGRAFO OCTAVO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO** el único y exclusivo responsable por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación constará expresamente en el texto del documento por el que se llegue a transferir los bienes fideicomitidos

SÉPTIMA - CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: Una vez sea transferido **EL INMUEBLE** con el cual se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** conservará la custodia y la tenencia material de los mismos. Se entenderá por lo anterior, que, mediante la suscripción del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** instruye a **ALIANZA** para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, a título de Comodato Gratuito y Precario, durante el desarrollo del presente Contrato, en los siguientes términos:

1. **CONSTITUCIÓN DEL COMODATO.** **ALIANZA**, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de **COMODANTE**, entregará a título de Comodato Precario a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, en calidad de **COMODATARIO**, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el **FIDEICOMISO**, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.
2. **OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**
 - a. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del **PROYECTO**
 - b. 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.

- c. 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.
 - d. 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.
 - e. Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.
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.
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 literal d) del numeral 2 de la presente Cláusula Séptima. 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 vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.
5. **DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

OCTAVA - SEPARACIÓN PATRIMONIAL Y AFECTACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Los bienes que conformen el **FIDEICOMISO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES**, **EL BENEFICIARIO**, ni de **ALIANZA** y sólo podrán garantizar obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo previsto en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio. Así mismo los bienes que conformen el **FIDEICOMISO** se mantendrán separados de los activos de **ALIANZA**, así como de aquellos que pertenezcan



a los demás negocios fiduciarios por ella administrados y estarán afectos a la finalidad contemplada en el objeto del presente contrato.

NOVENA - DENOMINACIÓN: Para todos los efectos legales, con los recursos transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1** el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato, según las instrucciones que imparta por escrito **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, dentro de los límites del mismo y se mantendrá separado del patrimonio de **ALIANZA** y de los demás patrimonios autónomos que administra. A este patrimonio autónomo ingresarán los recursos y **EL INMUEBLE** en el cual se desarrollará **EL PROYECTO**, que será transferido por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, los recursos que entreguen los **ADQUIRENTES DE BIENES**, así como aquellos bienes que por accesión se incorporen al inmueble fideicomitido, y los demás que adquiera el patrimonio autónomo contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley. A este patrimonio autónomo ingresarán los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA** ni de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, 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.

DÉCIMA - DESARROLLO DEL PROYECTO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo, y con total autonomía administrativa, jurídica, técnica y financiera, **EL PROYECTO** antes mencionado, una vez se obtenga y certifique el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el presente contrato, mediante dos periodos: i) preoperativo; y ii) operativo, cuyas finalidades se indican más adelante.

DÉCIMA PRIMERA - INTERVENTORÍA DEL PROYECTO: **EL PROYECTO** deberá contar con un **INTERVENTOR**, pagada con cargo a los recursos del proyecto, que deberá cumplir el con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de Supervisor Técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997, Ley 1796 de 2016 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos y la Sociedad Colombiana de Ingenieros; así como con las funciones que se describen a continuación:

1. Revisar los planos, estudios y diseños, presupuesto y flujo de caja de **EL PROYECTO** antes de iniciar la fase operativa de **EL PROYECTO** y emitir su concepto favorable para dar inicio a la fase operativa del mismo.
2. Ejercer el control y vigilancia de las labores administrativas y técnicas del **PROYECTO**.
3. Verificar y aprobar las órdenes de giro que con cargo a los recursos del fideicomiso solicite **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.



4. Rendir un informe mensual a la fiduciaria donde incluya como mínimo:
 - a. Informe del avance de las obras y control de la programación, incluyendo el % de adelanto atraso de la obra.
 - b. Control de Costos
 - c. Racionalidad de los desembolsos efectuados por el fideicomiso, respecto de la obra ejecutada.
 - d. En la obra ejecutada, variación en el costo real de la misma versus el costo presupuestado para la misma.
 - e. Proyección de costos a la finalización de la obra
 - f. Informe fotográfico.
5. Informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier suceso o evento que pueda llegar a afectar el normal desarrollo del Proyecto.
6. Cumplir con las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, referentes a la Supervisión Técnica de la Construcción.

DÉCIMA SEGUNDA - PERÍODOS: EL PROYECTO está concebido para que se desarrolle en dos (2) periodos, el pre-operativo y el operativo, que tendrán las finalidades que se indican a continuación, así:

12.1. PRIMER PERÍODO o PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad la acreditación de las **CONDICIONES DE GIRO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, acreditación que deberá ser previamente aprobada por el **INTERVENTOR**. Este periodo comprende la elaboración por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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 terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de dicho **PROYECTO**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** adelantara todas las gestiones correspondientes a la promoción del **PROYECTO**.

12.1.1. Las CONDICIONES DE GIRO, se entenderán acreditadas cuando **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO:**

1. Entregué a **ALIANZA** la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**.
2. La existencia y entrega de cartas de instrucciones que correspondan al cincuenta y cinco por ciento (55%) del total de unidades inmobiliarias tipo apartamento proyectadas del **PROYECTO** suscritos por las respectivas partes y con todos los documentos soporte de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** las unidades inmobiliarias que **EL FIDEICOMITENTE**



Alianza

Fiduciaria

DESARROLLADOR DEL PROYECTO se haya reservado para sí ni las utilizada para canjes con sus proveedores. **Parágrafo 1:** Le corresponderá a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** anexar a las **CARTAS DE INSTRUCCIONES**, las respectivas **PROMESAS DE COMPRAVENTA**. **Parágrafo 2:** Para efectos del cumplimiento de esta condición podrán aceptarse las cartas de instrucción suscritas por las respectivas partes para la vinculación al **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** (Preventa Fauna Torre 1)

3. La existencia y entrega a **ALIANZA** de la licencia de construcción ejecutoriada y vigente del **PROYECTO**, de la cual será titular **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, el flujo de caja y el presupuesto de obra de cada etapa del proyecto, aprobadas por el **INTERVENTOR**. **Parágrafo:** Queda claro para las partes que ni el **FIDEICOMISO** ni Alianza Fiduciaria S.A. podrán ser titulares de las licencias de construcción, ni de cualquier otra licencia que requiera el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** como requisito necesario para el desarrollo del proyecto.
4. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del **PROYECTO**, con base en los documentos anteriores suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y certificada por el **INTERVENTOR**
5. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del **PROYECTO**, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: **(i)** Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito constructor vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** la carta de aprobación del crédito emitida por el respectivo establecimiento de crédito, **(ii)** si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.
6. La presentación a **ALIANZA** de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del **PERIODO OPERATIVO** establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el **FIDEICOMISO**.
7. Que **EL INMUEBLE** en el cual se va a desarrollar el **PROYECTO** se haya transferido de manera definitiva (100% de la propiedad) y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones al **FIDEICOMISO**
8. La entrega del Certificado de Tradición y Libertad, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario de antelación a su entrega a

ALIANZA, en el cual conste que el **INMUEBLE** donde se desarrollará el **PROYECTO** ha sido transferido al presente **FIDEICOMISO**.

9. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** a los **ADQUIRENTES DE BIENES**.
 10. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos **ADQUIRENTES DE BIENES**, los recursos por ellos aportados al **FIDEICOMISO** en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.
 11. Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente contrato.
-
- 12.1.2. El término de duración del periodo pre-operativo para la primera etapa es de veinte meses (20) meses contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa para la Torre 1 del **PROYECTO**, es decir, del catorce (14) días del mes de julio de dos mil veinte (2020). Dicho término podrá ser prorrogados por una sola vez y por un término igual al inicial automáticamente.
 - 12.1.3. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con todos los requisitos anteriores, se restituirán a los **ADQUIRENTES DE BIENES** los recursos por ellos entregados y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** le será restituido el **INMUEBLE**, para lo cual procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - 12.1.4. En atención a que las **CONDICIONES DE GIRO** que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, las partes acuerdan que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que el **ACREEDOR FINANCIERO** del **PROYECTO** (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del crédito y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las **CONDICIONES DE GIRO**.
 - 12.1.5. Verificado el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del plazo previsto, se dará inicio a la fase operativa. El cumplimiento de todos los requisitos para obtener las **CONDICIONES DE GIRO** e iniciar su construcción, deberá acreditarse por comunicación escrita, suscrita por **EL FIDEICOMITENTE**



DESARROLLADOR DEL PROYECTO y el **INTERVENTOR**, radicada en la sección de recepción de **ALIANZA**, junto con todos los documentos que lo comprueben.

12.1.6. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** acepta con la firma del presente documento que, una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, el **INMUEBLE** quedará afecto al desarrollo de la Torre 1 del **PROYECTO** denominado **“FAUNA”**

12.2. SEGUNDO PERÍODO o PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el período pre-operativo.

12.2.1. A partir de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, **ALIANZA** registrará como **PROMITENTES COMPRADORES** a los **ADQUIRENTES DE BIENES**.

12.2.2. A partir de la iniciación de este período, **ALIANZA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, para la cancelación de la totalidad de los costos del **PROYECTO**, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR**. Los recursos serán entregados al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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**. Para lo cual seguirá el siguiente procedimiento:

1. El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del **INTERVENTOR**.
2. Los giros que sean instruidos a **ALIANZA** por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** mediante el servicio del aplicativo **ALIANZA** en Línea requerirán que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por **ALIANZA** mediante el anexo denominado **ANEXO No. 3** denominado **“Contrato para la Utilización del Servicio de ALIANZA en Línea”**, el cual hace parte integral del presente contrato.
3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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.

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

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

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

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

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por **ALIANZA** por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, 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.

- 12.2.3. El término de duración del periodo operativo será el requerido para terminar **EL PROYECTO**.

Conforme a lo previsto en la Circular Básica Jurídica No. 024 de 2016, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** declara que el término



estimado de duración de la construcción de **EL PROYECTO** inmobiliario es de veintiséis (26) meses, contados a partir de la fecha de obtención de las respectivas **CONDICIONES DE GIRO**, plazo que podrá ampliarse por seis (6) meses más por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. Estas fechas deberán indicarse en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**.

En las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** deberá quedar claramente establecido que los recursos que los **ADQUIRENTES DE BIENES y/o PROMITENTES COMPRADORES** se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al **FIDEICOMISO** y no al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados.

DÉCIMA TERCERA. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES: La determinación del cumplimiento de las anteriores condiciones está a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** pero dicho cumplimiento deberá ser previamente validado por el **INTERVENTOR**. Esta circunstancia quedará expresamente consignada en el contrato por medio del cual se vinculen **ADQUIRENTES DE BIENES**.

ALIANZA no contraerá responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales a que hace referencia en la cláusula anterior, prestando eso sí su colaboración en la suscripción de los documentos requeridos en su calidad de propietaria fiduciaria de los bienes que habrán de ingresar al fideicomiso para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** cumpla con su obligación.

DÉCIMA CUARTA - INSTRUCCIONES: Para el desarrollo del objeto del presente **FIDEICOMISO**, **ALIANZA** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo que se origina por medio del presente contrato, seguirá las instrucciones y aquellas que le imparta por escrito **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**:

1. Suscribir junto con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** la escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil del **INMUEBLE** sobre el cual se levantará **EL PROYECTO**.
2. Recibir para **EL FIDEICOMISO** los bienes inmuebles sobre los cuales **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** desarrollará por su cuenta y riesgo **EL PROYECTO** y conceder la custodia y tenencia a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, en los términos que se establezcan en el documento que se suscriba para tal efecto.
3. Recibir con posterioridad a la firma del presente contrato bienes y recursos dinerarios que sean transferidos con el fin de incrementar el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** aquí constituido.

4. Permitir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, desarrolle un **PROYECTO** en los inmuebles fideicomitidos;
5. Recibir y administrar los recursos que ingresen al fideicomiso derivados de los contratos que suscriban **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**;
6. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del **FIDEICOMISO**.
7. Suscribir, a solicitud de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, la documentación legal requerida para el desarrollo de **EL PROYECTO** en su condición de propietario fiduciario de los predios sobre el cual este se desarrollará; Para tales efectos, le corresponderá al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** suministrar los documentos para revisión de **ALIANZA**, con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de firma.
8. Llevar un registro de **BENEFICIARIOS**, de **LOS ADQUIRENTES DE BIENES**, de las cesiones de derechos de beneficio y obligaciones correlativas a tales derechos, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a **ALIANZA** y ésta las haya aceptado;
9. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados por los **TERCEROS INTERESADOS** en vincularse al **PROYECTO** en la etapa preoperativa y en general por los **PROMITENTES COMPRADORES**, sean puestos a disposición del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** como **ACREEDORES BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** en virtud de los recursos por ellos entregados al mismo. Esta condición no otorga al **ADQUIRENTES DE BIENES y/o PROMITENTE COMPRADOR** la calidad de parte contractual en el presente fideicomiso ni lo faculta para tomar decisiones en torno al Proyecto ni al Patrimonio Autónomo.
10. Entregar a **EL BENEFICIARIO** el beneficio que les corresponda al momento de liquidar el fideicomiso, para lo cual deberá estar previa y debidamente cancelado el crédito constructor aprobado por el **ACREEDOR FINANCIERO O HIPOTECARIO**.
11. Recibir de **EL BENEFICIARIO** los aportes que le corresponda para cancelar el capital y los intereses correspondientes a créditos obtenidos por ellos o por **EL FIDEICOMISO** para el desarrollo de **EL PROYECTO**.
12. Administrar los recursos que ingresen al fideicomiso en desarrollo de este contrato y sus respectivos rendimientos financieros, destinándolos al giro de las sumas que le solicite **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** para destinación al **PROYECTO**, con el previo visto bueno del **INTERVENTOR**, una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**.
13. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se solemniza el reglamento de propiedad horizontal relativo al **PROYECTO**, según la minuta suministrada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, o de sus adiciones o modificaciones, en caso de requerirse. Para tales efectos, le corresponderá al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** suministrar la minuta para revisión de **ALIANZA**, con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de firma.
14. Suscribir las escrituras públicas de constitución de urbanización o loteo, fraccionamiento para legalizar el **PROYECTO**, relacionadas con el o los lotes a ceder

al Municipio para cumplir las obligaciones urbanísticas, según la minuta suministrada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. Para tales efectos, le corresponderá al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** suministrar los documentos para revisión de **ALIANZA**, con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de firma.

15. En desarrollo del presente contrato, **ALIANZA** podrá, de los fondos de **EL FIDEICOMISO**, efectuar las deducciones correspondientes para sufragar los gastos de su ejecución, cuando **EL BENEFICIARIO** no los suministren, incluida su remuneración;
16. Llevar una contabilidad del **FIDEICOMISO** registrando en ella, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los bienes inmuebles de acuerdo con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular externa 100 de 1997 y separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** a **ALIANZA** de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. **ALIANZA** NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la Fiduciaria cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del fideicomiso. La Contabilidad de **EL PROYECTO** será llevada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
17. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** en la etapa preoperativa y en general por los **PROMITENTES COMPRADORES**, sean puestos a disposición del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, **ALIANZA** procederá a registrar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, para que este imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.
18. El control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera de **EL PROYECTO** estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, incluido el control general de costos del **PROYECTO**, por no ser este objeto del fideicomiso;
19. Como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, suscribirá las solicitudes a que haya lugar para obtener autorizaciones para la enajenación de unidades integrantes del **PROYECTO**, las cuales serán preparadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
20. Suscribir los documentos de crédito necesarios para la consecución de recursos destinados a la ejecución del **PROYECTO**, así como las garantías reales que exigen las entidades financieras para tal efecto, por ello está facultada para ser titular o deudor del crédito y suscribir los pagarés sin limitación alguna, contraer obligaciones sin límite en la cuantía, y suscribir los títulos valores mediante los cuales se

instrumenten las obligaciones relacionadas con el crédito aprobado por el ACREEDOR FINANCIERO o HIPOTECARIO, BANCOLOMBIA S.A

21. Constituir como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, y en calidad de titular del crédito constructor aprobado por el **ACREEDOR FINANCIERO O HIPOTECARIO, BANCOLOMBIA S.A.**, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** hipoteca en primer grado, abierta sin límite de cuantía sobre el lote fideicomitado, a fin de garantizar las obligaciones del FIDEICOMISO correspondientes al crédito constructor otorgado y desembolsado efectivamente a esta PATRIMONIO AUTÓNOMO, exclusivamente para el desarrollo del PROYECTO FAUNA TORRE 1.
Para tales efectos, le corresponderá al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** suministrar la minuta de la hipoteca para revisión de **ALIANZA** y los datos del establecimiento de crédito que otorgó el crédito.
22. Recibir con destino al **FIDEICOMISO** los recursos provenientes del crédito constructor que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** obtenga para el desarrollo del **PROYECTO**, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
23. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los **ADQUIRENTES DE BIENES**, las unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO** que les correspondan, siempre y cuando se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**. 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 del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de 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.
24. Recibirá las cuotas a pagar por parte de **LOS ADQUIRENTES DE BIENES**, de acuerdo con los planes de pago que constan en los respectivos contratos.
25. Procederá a la liquidación de este contrato, para lo cual debe estar previa y debidamente cancelado el crédito constructor aprobado por el **ACREEDOR FINANCIERO O HIPOTECARIO** y desembolsado al **FIDEICOMISO**, y a la entrega de lo que le corresponda a **EL BENEFICIARIO** en los términos estipulados en el presente documento.
26. Llevar una contabilidad separada del presente fideicomiso y realizar un corte de cuentas en junio y en diciembre de cada año, elaborando el balance y estado de pérdidas y ganancias del Fideicomiso.
27. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del **FIDEICOMISO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** los pagos que instruya **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, previa aprobación del **INTERVENTOR**, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**:
 - a. Comisiones de la **FIDUCIARIA**.



Alianza

Fiduciaria

- b. Giros ordenados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** para el desarrollo del **PROYECTO**.
 - c. Obligaciones (el 100% de estas) a favor del **ACREEDOR FINANCIERO** que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo de **EL PROYECTO** cuando sea del caso.
 - d. El pago de la utilidad que le corresponde al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
- PARÁGRAFO:** Le corresponderá al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** cumplir con el orden de prelación de pagos en el momento de impartir las instrucciones de giro, mediante las correspondientes órdenes de giro.
- 28. Recibir los recursos entregados al **FIDEICOMISO** por los **ADQUIRENTES DE BIENES** quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** correspondiente.
 - 29. 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 de **EL 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 **PROMITENTE COMPRADOR**, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del **PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la suscripción del instrumento público.
 - 30. A la liquidación del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** instruye a la **FIDUCIARIA** para que en el Fondo Abierto **ALIANZA** realice una inversión a nombre del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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.
 - 31. Cancelar la hipoteca de mayor extensión cuando se cancelen todas las obligaciones garantizadas con dicha hipoteca en los términos que para el efecto previamente le instruya el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
 - 32. Previo a cualquier modificación al contrato de fiducia respecto de su objeto, capacidad, garantía y fuente de pago, deberá contar con el conocimiento y aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **ACREEDOR FINANCIERO** o **HIPOTECARIO**.
 - 33. No podrá repartir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** honorarios ni utilidades durante la construcción.
 - 34. Las demás instrucciones establecidas en la ley y en el presente contrato.

DÉCIMA QUINTA - OBLIGACIONES DE ALIANZA FIDUCIARIA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. tiene las siguientes obligaciones:

- 1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** para tales efectos, y

siempre dentro de los límites del objeto del **FIDEICOMISO**.

2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes que forman parte del **FIDEICOMISO**, en cuanto sea informada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** en los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Teniendo en cuenta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** es quien ejerce la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitados, queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. En consecuencia, el incumplimiento por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** de su obligación de impartir instrucciones a **ALIANZA** al respecto, hará responsable al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitados. La actuación de **ALIANZA** igualmente está supeditada a que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o **EL BENEFICIARIO** suministren los recursos necesarios para tal fin, quienes por lo tanto serán responsables de los perjuicios que se causen con tales omisiones. La no existencia de recursos para la adecuada protección de los bienes liberará a **ALIANZA** de toda responsabilidad sobre las consecuencias que dichos hechos tengan sobre los bienes del **FIDEICOMISO**.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del **FIDEICOMISO**. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por **EL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO y PROMITENTES COMPRADORES**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
4. Pedir instrucciones al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **FIDEICOMITENTE** sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
6. Informar al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean

conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del **PROYECTO**.

7. Invertir, durante el periodo operativo las sumas de dinero del **FIDEICOMISO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **ALIANZA**, cuyos reglamentos han sido puestos a disposición del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** en la página web www.alianza.com.co.
8. Mantener los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
10. Presentar al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.
11. Una vez se inicie el periodo operativo, se deberá remitir a los **ADQUIRENTES DE BIENES** un extracto de sus aportes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF y los informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando.
12. Las demás que se consignan en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMA SEXTA - OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO: Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, las siguientes:

1. Firmar el Formato de Vinculación que utiliza la **FIDUCIARIA** con sus correspondientes anexos.
2. Asumir por su cuenta y riesgo, la responsabilidad por el desarrollo de **EL PROYECTO** y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación de **EL PROYECTO**, sin comprometer la responsabilidad de **ALIANZA** de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, cumplir con sus obligaciones frente a los **ADQUIRENTES DE BIENES**, conforme a lo pactado en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, así como con las obligaciones derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016; además, efectuar los actos de urbanismo y actos jurídicos relacionados con el desarrollo del proyecto.
3. Contratar a su costo, el profesional independiente, (Diseñador de Estructura y Revisor de Diseño) que cumpla con los requisitos establecidos en los Capítulos II, Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997, Ley 1796 de 2016 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
4. Transferir al **FIDEICOMISO** el **INMUEBLE** donde se desarrollará el proyecto o la etapa correspondiente a **FAUNA TORRE 1** previo al cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO EN ESTE CONTRATO**.

5. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del **PROYECTO**, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
6. 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; y cumplir con las Garantías señaladas en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.
7. Impartir a **ALIANZA**, las autorizaciones necesarias para constituir garantías reales sobre el bien que conforma el Patrimonio Autónomo que respalde obligaciones de éste, para suscribir los títulos valores a que haya lugar.
8. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el **PROYECTO**.
9. 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.
10. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la **FIDUCIARIA** toda la documentación que da cuenta de la información de **EL BENEFICIARIO** y **PROMITENTE COMPRADOR** vinculados al **PROYECTO**, con el propósito que **ALIANZA** efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la **FIDUCIARIA** con ocasión del **FIDEICOMISO** y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
11. Remitir a **ALIANZA** toda la información necesaria para realizar los registros contables del **FIDEICOMISO** de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera
12. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de **EL PROYECTO**
13. Salir al saneamiento en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo, obligándose a sustituir a **ALIANZA** económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto, o en el evento de que la misma no fuere suficiente para el desarrollo del proyecto.
14. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los **ADQUIRENTES DE BIENES**, en cualquier etapa del proyecto. Lo anterior, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados, conforme los términos de la Circular Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
15. 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, para ello adelantará todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede

protocolizada con cada escritura pública que **ALIANZA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** otorgue transfiriendo a favor de los adquirentes las unidades resultantes del proyecto.

16. Instruir a **ALIANZA**, sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en el objeto del presente contrato, previa la aceptación de **ALIANZA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración;
17. Suministrar oportunamente a **ALIANZA** las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra de acuerdo a las fechas de vencimiento de las mismas y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a **ALIANZA** de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón pueda causarse a **LOS ADQUIRENTES DE BIENES** y a terceros;
18. Otorgar a favor de **ALIANZA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** 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 el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar a **ALIANZA** en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato;
19. Pagar los costos y gastos que se originen en el presente contrato;
20. Prestar su colaboración a **ALIANZA**, para la realización del fin establecido en este contrato;
21. Obtener de **ALIANZA** autorización 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 de **EL PROYECTO** a desarrollarse en el predio fideicomitado, cuando de algún modo se mencione en ellos a **ALIANZA**;
22. Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA** o los documentos suscritos con los adquirentes de bienes, compradores, cesionarios o vinculados del proyecto.
23. Coordinar y responder la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorgue la entidad crediticia que eventualmente otorgue la financiación; así como también la liberación de las garantías otorgadas para la escrituración a los **ADQUIRENTES DE BIENES** de las unidades de **EL PROYECTO** libres de gravámenes.
24. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones que se causen con ocasión de **EL PROYECTO** que construirá en el predio fideicomitado; Se obliga a sustituir a **ALIANZA** procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos;
25. Salir al saneamiento respecto de la construcción de **EL PROYECTO** y los demás casos de ley.
26. Responder por el saneamiento por evicción respecto del **INMUEBLE** que transferirá posteriormente al **FIDEICOMISO**.
27. Responder por los perjuicios ocasionados por eventuales acciones que sus terceros acreedores pudieren ejercer sobre el **INMUEBLE** que transferirá posteriormente al **FIDEICOMISO**, en los términos de los Artículos 1238 y 1240 numeral 8° del Código de Comercio.



28. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados;
29. Poner todo su empeño y colaboración y realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga **ALIANZA**.
30. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **ALIANZA** en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla.
31. Gestionar la radicación de los documentos requeridos para adelantar las actividades de enajenación de los inmuebles que integran el **PROYECTO**.
32. Tramitar los créditos a su cargo con destino al **PROYECTO**; y en general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo **EL PROYECTO** en el **INMUEBLE**.
33. Asumir la defensa del fideicomiso en reclamaciones judiciales o extrajudiciales que se presenten con ocasión de la ejecución del mismo, sufragando los costos del proceso, los honorarios del abogado y las condenas a las que haya lugar.
34. Efectuar la entrega definitiva de la **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO**, conforme con las especificaciones ofrecidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES** en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
35. Mantener en todo momento a **ALIANZA** libre de todo daño, perjuicio, gasto o pérdida que sufra o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del presente contrato, así como de toda reclamación judicial o extrajudicial.
36. En calidad de dueño de la obra, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** se obliga a asumir todas las obligaciones legales que se derivan de ostentar tal calidad, en especial, la de sufragar el impuesto de delineación urbana y demás impuestos en los que sea el sujeto pasivo el dueño de la obra, lo cual será imputado a los costos de **EL PROYECTO**.
37. Mantener vigente durante la construcción de **EL PROYECTO** una póliza de Todo Riesgo en Construcción, que incluya como asegurado y beneficiario a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1**, con NIT 830.053.812-2 en cada una de sus etapas; o la entidad

bancaria que otorgue el crédito constructor y el citado Fideicomiso, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del **PERIODO PREOPERATIVO** y **PERIODO OPERATIVO** establecida en este contrato. Dicha póliza tendrá como tomador al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y como beneficiario al **FIDEICOMISO**.

38. Asumir la Garantía Legal de que trata el Art. 8 de la Ley 1480 de 2011 y amparar los perjuicios patrimoniales, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del C.C. Todo conforme a los términos del Art. 8 de la Ley 1796 de 2016.
39. Respecto de la publicidad del **PROYECTO**, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, numeral 5.1 de la Circular Externa 024 de 2016; y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la **FIDUCIARIA** en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, los afiches o carteles suministrados por la **FIDUCIARIA** en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el papel que desempeña la **FIDUCIARIA** en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera a quienes se vinculen al **PROYECTO** bien sea en el **PERIODO PREOPERATIVO** o el **PERIODO OPERATIVO**.
40. Presentar a **ALIANZA** y al **ACREEDOR FINANCIERO O HIPOTECARIO, Bancolombia S.A.**, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, una certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del **PROYECTO**, conforme lo previsto en el Artículo 6.1.4.2.13.3.1 de la Circular Externa 024 de 2016.
41. Destinar los recursos entregados al **FIDEICOMISO** por los **ADQUIRENTES DE BIENES**, una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, exclusivamente a cubrir los costos totales del **PROYECTO**.
42. Informar a **ALIANZA** las mejoras realizadas, utilizando para ello un formato especial para su identificación y registro contable dentro del fideicomiso, firmado por el representante legal y revisor fiscal del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
43. Suministrar mensualmente a **ALIANZA** y a los **ADQUIRENTES DE BIENES** 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.
44. Reportar mensualmente por escrito a **ALIANZA** las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del **FIDEICOMISO**, mediante escrito firmado por el

representante legal y revisor fiscal de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

45. Instruir a **ALIANZA** la constitución de Hipoteca sobre los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en los términos que instruya el **FIDEICOMITENTE**, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso. Simultáneamente, con el momento en que **ALIANZA** proceda a transferir las unidades resultantes de **EL PROYECTO** a los **ADQUIRENTES DE BIENES**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que **EL INMUEBLE** sobre el cual se desarrolla **EL PROYECTO** sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los **ADQUIRENTES DE BIENES**, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a **ALIANZA** y al **FIDEICOMISO** por dicho concepto.
46. Ejercer la guarda, custodia y tenencia de los bienes inmuebles del **FIDEICOMISO** y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
47. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, y en general oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** se obliga a impartir a **ALIANZA** las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos. El incumplimiento de esta obligación por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** los hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** responderá por actos propios en contra de los bienes del **FIDEICOMISO**.
48. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del **PROYECTO**.
49. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los **PROMITENTES COMPRADORES** y en general toda la información financiera del **PROYECTO**, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del **FIDEICOMISO**.
50. 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 **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y su Revisor Fiscal.
51. Entregar a la **FIDUCIARIA** la información que esta le solicite para la elaboración de los Informes periódicos que se deben entregar a los **ADQUIRENTES DE BIENES**.
52. Entregar semanalmente a la **FIDUCIARIA** una relación de las tarjetas de recaudo que fueron entregadas a los **ADQUIRENTES DE BIENES** respecto de la semana inmediatamente anterior, en el formato suministrado por la **FIDUCIARIA**.

53. Seguir el procedimiento de giros establecido en el literal B de la Cláusula Decima Segunda del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.
54. Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el **ANEXO No.3** denominado **"Contrato para la Utilización del Servicio de ALIANZA en Línea"**, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de **ALIANZA** en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co). **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** adquiere la obligación de informar estos accesos al **INTERVENTOR**, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** en desarrollo del presente contrato.
55. En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior:
 - a. Solicitar mediante el **ANEXO No. 4** denominado **"Solicitud De Creación De Usuarios Para Pagos Portal Fideicomisos Por Negocio"**, que se adjunta al presente documento como Anexo No. 4, 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el **INTERVENTOR**, en consecuencia **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
56. Definir las especificaciones, diseños, y demás características de **EL PROYECTO** e informarlas a los **ADQUIRENTES DE BIENES**.
57. Suministrar antes del inicio de la operación del **FIDEICOMISO** las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con el 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 negocio 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.
58. Indicar el valor por el cual debe ser activado el **INMUEBLE** en la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
59. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, ante la autoridad competente.
60. Promover la transferencia de las unidades de **EL PROYECTO** a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y **PROMESAS DE COMPRAVENTA** suscritas con los **ADQUIRENTES DE BIENES**.

61. Declarar bajo la gravedad de juramento dentro de las Escrituras Públicas de enajenación de las unidades inmobiliarias, junto con los terceros adquirientes, que el valor del inmueble incluido en la Escritura de Compraventa es real, y que el mismo no ha sido, ni será objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, de conformidad con el Artículo 61 de la Ley 210 del 2019.
62. Llevar el control y la cobranza de la cartera del **PROYECTO**.
63. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.
64. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DE LA TORRE 1 DEL PROYECTO**.
65. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los **ADQUIRENTES DE BIENES**, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los **ADQUIRENTES DE BIENES** un número de **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad, de la respectiva etapa.

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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. En consecuencia, queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiriera algún tipo de responsabilidad al respecto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" de **EL PROYECTO** (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016). **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** es el responsable y asume todas las obligaciones del "Constructor" y del "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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

PARÁGRAFO TERCERO: **ALIANZA** y **EL FIDEICOMISO** no asumen ninguna responsabilidad frente a las personas vinculadas laboralmente con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** ni frente a los contratistas y subcontratistas, por el



cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que le corresponde asumir a este último.

DÉCIMA SÉPTIMA - DERECHOS DE ALIANZA: En virtud de este contrato **ALIANZA** tiene los siguientes derechos:

1. Percibir la remuneración prevista en el presente contrato.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración
3. Recibir los recursos que sean necesarios para atender los pagos del Proyecto, en el evento en que los existentes en el fideicomiso sean insuficientes.
4. Solicitar la actualización de la información de la vinculación de cada una de las partes del contrato, en atención a las disposiciones de la Superintendencia Financiera.
5. Abstenerse de realizar aquellas gestiones que no estén estipuladas en el presente contrato y frente a las cuales no existe acuerdo previo con las partes.
6. **ALIANZA** se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, inversionista o cualquier otra calidad.
7. **ALIANZA** se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al fideicomiso.
8. 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.
9. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
10. Las demás previstas en el presente contrato y las establecidas en la ley.

DÉCIMA OCTAVA - RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de **ALIANZA** son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve y por tanto en virtud del presente contrato de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que **ALIANZA** no contraerá responsabilidad por:

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del **PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
2. Los términos y condiciones bajo los cuales **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** celebra **PROMESAS DE COMPRAVENTA** con los terceros interesados en adquirir **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO**. Así mismo queda entendido que **ALIANZA** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO**



- es parte dentro de dichas **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, ni las conoce con anterioridad al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
3. El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **ADQUIRENTES DE BIENES** una vez sean entregadas al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** en el periodo operativo.
 4. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del **PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo de **EL PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
 5. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o los **ADQUIRENTES DE BIENES**.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que **ALIANZA** adquiere como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, queda entendido que la **FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. Por lo anterior, queda entendido para **LOS FIDEICOMITENTES**, que es única y exclusiva responsabilidad de estos y de sus asesores, verificar la estructura del presente negocio para efectos de acceder a los beneficios tributarios a que haya lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las obligaciones de **ALIANZA** son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende por tanto hasta la culpa leve de que trata el artículo 63 del Código Civil, tal como lo dispone el Artículo 1243 del Código de Comercio. De igual forma es claro para las partes contratantes que conforme al numeral 11 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 **ALIANZA** no es proveedor ni expendedor del servicio de construcción, ni interventor. Así mismo reconocen que no participa de manera alguna en el desarrollo de las obras que se ejecutarán en los inmuebles que hacen parte del fideicomiso, y por lo tanto no es responsable, ante ningún evento, por la entrega de las unidades resultantes, su terminación, o la calidad de la obra.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes contratantes entienden y aceptan que el objeto social de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** no es la construcción de unidades inmobiliarias, ni su promoción, ni el gerenciamiento o desarrollo de proyectos inmobiliarios, ni se dedica de forma habitual directa o indirectamente a dichas actividades. En consecuencia, el tercero adquirente de bienes no podrá hacer exigible frente a **ALIANZA** la garantía mínima presunta de bienes inmuebles de que trata el artículo 13 del Decreto 735 de 2013, pues ésta es una obligación que corresponde única y exclusivamente al constructor y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

PARÁGRAFO TERCERO: **LA FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas



ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, es asumido **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, en la medida en que conoce y acepta que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso son exclusivamente bajo su cuenta y riesgo.

PARÁGRAFO CUARTO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO o SUS CESIONARIOS DE BENEFICIO:

1. Revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a **ALIANZA**;
2. Las inherentes a la administración de los bienes vinculados al fideicomiso;
3. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de **EL FIDEICOMISO** o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que **ALIANZA** no lo hiciere;
4. Decidir sobre la distribución de excedentes a la terminación del **FIDEICOMISO**;
5. Exigir a **ALIANZA** el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento;
6. Solicitar la remoción de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio.
7. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen
8. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

VIGÉSIMA - DESARROLLO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, de acuerdo con lo previsto en este contrato, por su cuenta y riesgo desarrollará **EL PROYECTO**. Las funciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** serán técnicas, jurídicas, administrativas y financieras, y procurará que cada una de las partes vinculadas al **PROYECTO**, cumpla con todas sus obligaciones a satisfacción, incluyendo aquellas previstas en la Ley 1796 de 2016.

VIGÉSIMA PRIMERA - BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO: Es el mismo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, con respecto a su aporte y los remanentes o excedentes del **PROYECTO**, una vez pagadas todas las obligaciones y pasivos del mismo, sin perjuicio de los derechos que se establecen a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES**.

VIGÉSIMA SEGUNDA - CESIÓN DEL BENEFICIO: El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas y la autorización del **ACREEDOR FINANCIERO**. En el evento en

que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** instruya a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha instrucción requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRENTES DE BIENES** y del **ACREEDOR FINANCIERO**.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá ceder la totalidad o parte de los derechos de beneficio, previa autorización del acreedor financiero, y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. 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 la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **ALIANZA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

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

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

VIGÉSIMA TERCERA - LOS ADQUIRENTES DE BIENES: Serán aquellas personas que suscriban una **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y se obliguen en virtud de esta a entregar los recursos establecidos en la misma al **FIDEICOMISO** y recibir por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** determinadas **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO**, mediante la transferencia de las mismas a título de compraventa por parte de **ALIANZA**.

1. Los **ADQUIRENTES DE BIENES**, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:
 - a. 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.
 - b. A la transferencia del derecho de dominio de la **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO** objeto de la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**, una vez haya



Alianza

Fiduciaria

culminado la construcción del **PROYECTO**, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.

- c. En caso que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el **PROMITENTE COMPRADOR** en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.
 - d. Una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** y los recursos entregados en la etapa preoperativa sean puestos a disposición de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, tendrán derecho a ser informado de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente contrato.
 - e. En caso de existir alguna queja o reclamación el **PROMITENTE COMPRADOR** podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com com Teléfono: +57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164-Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.
 - f. A recibir del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** la información que solicite por escrito, sobre el estado y condiciones del **PROYECTO**
2. **OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES:** Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los **PROMITENTES COMPRADORES**:
- a. 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.
 - b. Durante el **PERIODO OPERATIVO**, realizar los pagos a los que se obliga bajo la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA** únicamente a órdenes del **FIDEICOMISO**, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
 - c. Abstenerse de entregar sumas de dinero al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.
 - d. Obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** para la cesión de los derechos derivados de la **PROMESA DE COMPRAVENTA** o del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.
 - e. Actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **PROMITENTES COMPRADORES** 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 DEL PROYECTO** y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa y a realizar el pago del precio de la respectiva **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO**. La calidad de **PROMETIENTE**



COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los recursos entregados por **LOS ADQUIRENTES DE BIENES**, serán invertidos temporalmente en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, mientras **EL PROYECTO** se encuentre en la **ETAPA PREOPERATIVA**. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del **PROMETIENTE COMPRADOR** de conocer y aceptar el presente Contrato de Fiducia Mercantil

PARÁGRAFO TERCERO: Los **ADQUIRENTES DE BIENES** no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del **PROYECTO**, ni en los excedentes del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO deberá informar a **ALIANZA** sobre la suscripción de los contratos de promesa de compraventa, a favor de quien, y la unidad sobre la cual recae la enajenación, anexando una copia del respectivo contrato.

En los contratos de Promesa de Compraventa o en los Contratos suscritos con los **ADQUIRENTES DE BIENES** se dejará establecido que los dineros o recursos derivados de los mismos deberán ser entregados, por el tercero comprador o adquirente de bienes, al presente **FIDEICOMISO**, por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, para ser administrados de conformidad con las instrucciones que se determinan en el presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Las escrituras públicas de enajenación o venta serán otorgadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** según lo establecido en los contratos de Promesa de Compraventa o en los Contratos suscritos y serán firmadas conjuntamente por **ALIANZA** en representación del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO SEXTO: Ni **ALIANZA** ni el **FIDEICOMISO** asumen ninguna responsabilidad con los **TERCEROS COMPRADORES** o **ADQUIRENTES DE BIENES**, pues ésta es una relación que se establece única y exclusivamente entre éstos y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y es por cuenta de éste que los recursos ingresan al **FIDEICOMISO**. Estos recibirán al finalizar el **PROYECTO**, mediante la correspondiente transferencia, las unidades que vayan a adquirir, sin que les corresponda ningún derecho, vínculo o interés de tipo económico o jurídico o cualquiera otro en el **FIDEICOMISO**. Por lo tanto, los **TERCEROS COMPRADORES** o **ADQUIRENTES DE BIENES** no hacen parte del presente Contrato de **FIDUCIA MERCANTIL** y por ende no tienen la calidad de **BENEFICIARIOS** del mismo.

VIGÉSIMA CUARTA. LOS ADQUIRENTES DE BIENES recibirán, una vez cumplidos los compromisos asumidos en el contrato suscrito con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y terminada la construcción de **EL PROYECTO**, únicamente el área de la unidades inmobiliarias que les corresponden, sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del fideicomiso y sin que estén

obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y sin que por ello, adquieran el carácter de **BENEFICIARIOS** con relación a los demás derechos propios de estos, ni a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de los mismos.

VIGÉSIMA QUINTA. RENDIMIENTOS: 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y BENEFICIARIO**, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso, de haber hecho las transferencias a que haya lugar y haber cancelado los gastos inherentes al presente fideicomiso al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. Esta gestión se hará de conformidad con el presente contrato. No obstante, si no han sido provistos los fondos necesarios para sufragar los gastos de ejecución y el cumplimiento del Fideicomiso, **ALIANZA** dispondrá de los rendimientos, si los hay, para hacer las siguientes deducciones correspondientes a cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar; a de los gastos necesarios para la ejecución del negocio; a la remuneración de **ALIANZA** prevista en el presente contrato.

VIGÉSIMA SEXTA – MANDATO GENERAL SIN REPRESENTACIÓN: En el presente acto, **ALIANZA** en calidad de **MANDANTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** en calidad de **MANDATARIO**, celebran por mutuo acuerdo contrato de mandato sin representación regulado por el Código de Comercio, artículos 1262 y siguientes, así como por las normas pertinentes del Código Civil, por medio del cual el **MANDANTE** extiende a el **MANDATARIO** un mandato general sin representación, mediante el cual, el segundo se compromete a efectuar la facturación derivada de la compraventa de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, facturas que deben cumplir con todos los requisitos legales, así como llevar el logo y número consecutivo del **MANDATARIO**.

1. **RESPONSABILIDAD DE EL MANDATARIO: EI MANDATARIO** será responsable de:
 - 1) Proporcionar al **MANDANTE** cuando este lo solicite, informes completos sobre las actividades realizadas y los resultados obtenidos en ejecución del objeto de este contrato.
 - 2) Comunicar sin demora al **MANDANTE** sobre la ejecución del mandato cuando éste lo requiera e igualmente comunicarle las circunstancias sobrevinientes que puedan determinar la suspensión o modificación del mandato.
 - 3) Responder por la exactitud y veracidad de la información suministrada en los documentos a suscribir y/o expedir.
 - 4) Mantener la reserva de la información entregada.
 - 5) Cualquier perjuicio que cause a la **MANDANTE** por proceder en el desempeño de sus funciones con malicia, negligencia, infracción de las instrucciones recibidas o cualquier otra causal tipificada en el ordenamiento jurídico y en tal virtud faculta a la **MANDANTE** para ejercer las acciones legales derivadas del incumplimiento del presente contrato.
 - 6) Las demás necesarias para el cabal cumplimiento del presente contrato.
2. **RESPONSABILIDAD DE EL MANDANTE. EI MANDANTE** será responsable de:
 - 1) Suministrar al **MANDATARIO** los documentos necesarios, en debida forma y con el

lleno de los requisitos legales, indispensables para desarrollar la actividad encargada. 2) Las demás necesarias para el cabal cumplimiento del presente contrato.

3. **DURACIÓN Y TERMINACIÓN DEL MANDATO.** El presente convenio tendrá una duración igual a la del presente contrato de fiducia mercantil que mediante el presente acto se constituye. No obstante, podrá darse por terminado por cualquiera de las siguientes causales: a) por revocatoria del mandante; b), por la imposibilidad de las partes de continuar su ejecución o desarrollar su objeto; c) por mutuo acuerdo entre las partes; d) por decisión unilateral de las partes, debidamente motivada e informada con quince (15) días hábiles de anticipación, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones pendientes. e) por disposición judicial o administrativa. f) por incumplimiento de alguna de las partes, en lo referente a sus obligaciones. g) por las causales de ley.

PARÁGRAFO: Se prohíbe al **MANDATARIO** ceder total o parcialmente los derechos y las obligaciones derivadas tal calidad.

VIGÉSIMA SÉPTIMA -GASTOS Y COSTOS: Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el desarrollo de **EL PROYECTO** serán a cargo de **EL FIDEICOMISO**. En caso de no ser suficientes los recursos del patrimonio autónomo para tal fin, serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y se pagarán con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de **ALIANZA**, causando intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- 1 La comisión fiduciaria.
- 2 Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por la entidad bancaria correspondiente.
- 3 Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato y de los contratos que se celebren en desarrollo del fideicomiso, incluido el Gravamen a los Movimientos Financieros que se genere en cada uno de los pagos realizados en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
- 4 El pago de los impuestos prediales y/o plusvalía, de llegar a existir, del bien fideicomitado a partir de la suscripción de la presente escritura.
- 5 Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del **FIDEICOMISO**, aún después de su terminación y liquidación, previa aprobación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
- 6 Los honorarios del Revisor Fiscal que se requiera para el dictamen de los Estados Financieros del **FIDEICOMISO**, con destino a la Superintendencia Financiera u otra autoridad competente.
- 7 El valor de la tarifa prevista por **LA FIDUCIARIA** para la redacción y suscripción de otrosíes que impliquen un cambio en la estructura del **FIDEICOMISO**.

- 8 El pago de honorarios para la protección de los bienes del **FIDEICOMISO**, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del patrimonio autónomo, previa aprobación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
- 9 El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**.
- 10 El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
- 11 Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la **FIDUCIARIA** con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**
- 12 Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- 13 Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
- 14 Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de presentarse un litigio derivado de la ejecución del presente contrato con terceros, o para procurar la defensa de los bienes de **EL FIDEICOMISO** durante la vigencia del presente contrato, e incluso una vez terminado y liquidado el mismo, los gastos y costos ocasionados serán de cargo exclusivo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** así como los honorarios del abogado que represente los intereses de **ALIANZA** en nombre del **FIDEICOMISO** y las costas del respectivo proceso.

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

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

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

la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

VIGÉSIMA OCTAVA - REMUNERACIÓN: Como retribución por sus servicios **ALIANZA** tendrá derecho a título de Comisión, a las siguientes sumas de dinero, las cuales están a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**:

1. A partir de la firma del contrato y durante los primeros seis meses, una comisión equivalente a Un Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (1 SMMLV).
2. A partir del séptimo mes y hasta el cumplimiento de las condiciones de giro para el inicio de las obras de la primera etapa que será desarrollada en el proyecto una comisión de Uno Punto Cinco Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (1.5 SMMLV).
3. Una vez se inicie la fase operativa (construcción) de la primera etapa a desarrollar, se cobrará una comisión equivalente a Cero Veintiocho por ciento (0.28%) de las ventas, durante un plazo de 28 meses, pagaderos en modalidad mes vencido por mes o fracción.
4. Durante los meses 29 y 30 no se cobrará comisión fiduciaria. A partir del mes 31 y hasta la liquidación del Fideicomiso, se cobrará una comisión equivalente a Uno Punto Cinco Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (1.5 SMMLV), pagaderos en modalidad mes vencido por mes o fracción y hasta su liquidación..
5. En caso de 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.
6. Por cada documento de modificación, aclaración, incremento, cesión u Otrosí que se realice al contrato fiduciario un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV).
7. 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 **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DESARROLLADOR** declara conocer y aceptar, y que se encuentra publicada en la página web www.alianza.com.co.
8. Cuatro Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (4 SMMLV) por registro de pignoración o promesa de hipoteca, pagadero por quien pignore o prometa en hipoteca su participación.



9. En el caso de que surjan en desarrollo del **FIDEICOMISO** actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de **ALIANZA**, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, Vicepresidente: Cero Punto Siete (0.7) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, Gerente o Director de Negocios: Cero Punto Cinco (0.5) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y **ALIANZA**.
10. La suscripción del contrato de cesión por medio del cual **ALIANZA** ceda su posición contractual de **FIDUCIARIA** a otra sociedad fiduciaria causará una comisión a favor de la **FIDUCIARIA** equivalente a Cinco (5) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. Es entendido que la **FIDUCIARIA** continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
11. Cualquier gestión adicional no establecida en este **CONTRATO** será cobrada de manera independiente, previa aceptación de **ALIANZA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de las **PARTES** respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO PRIMERO: Estas comisiones generan IVA según la normatividad vigente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** mediante la generación de la factura respectiva. El retardo en el pago de las comisiones dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.

PARÁGRAFO TERCERO: Todos los gastos del Fideicomiso incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del Fideicomiso como garantía del pago de las comisiones.

PARÁGRAFO QUINTO: Las comisiones están pactadas con base en el número de **FIDEICOMITENTES** y de beneficiarios descritos en la presentación de **EL PROYECTO** por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y en esta propuesta. Si el número de **FIDEICOMITENTES** o de beneficiarios se incrementa durante la ejecución del fideicomiso en un número superior a un 25% la Fiduciaria podrá cambiar la comisión de manera equivalente.



PARÁGRAFO SEXTO: Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad de servicios financieros o en calidad de vocera y administradora del fideicomiso que se constituye por este documento, podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento de su solicitud o ejecución se estará en mora o retraso en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor.

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

PARÁGRAFO OCTAVO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

PARÁGRAFO NOVENO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO 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 **facturacion@cmonserrate.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 NOVENA - DURACIÓN: Este contrato tendrá una duración máxima de diez (10) años, el cual podrá ser terminado antes del vencimiento de mutuo acuerdo entre las partes.

TRIGÉSIMA - TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Haberse cumplido su finalidad
2. Por imposibilidad de realizar su objeto
3. La renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del C de C.; El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo.
4. Por encontrarse **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, o **EL BENEFICIARIO** incluidos en las listas para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
5. Por determinación de la fiduciaria, facultad que **ALIANZA** expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para **ALIANZA**.

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 dos (2) meses.
7. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** previo aviso a los **PROMITENTES COMPRADORES** en los siguientes casos:
 - b. Por incumplimiento del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - c. Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
8. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el **PROYECTO**.

TRIGÉSIMA PRIMERA – LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

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

TRIGÉSIMA SEGUNDA - LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) El crédito constructor (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el **FIDEICOMISO**.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante el periodo de liquidación, sólo corresponderán a **ALIANZA** las gestiones relacionadas con tal fin, sin perjuicio de las obligaciones que le conciernen compatibles con la situación de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del **FIDEICOMISO** en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes de **EL PROYECTO** comprometidas con **ADQUIRENTES DE BIENES** hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO**. Adicionalmente, no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del **FIDEICOMISO** y a favor de dichos **ADQUIRENTES DE BIENES**. Solo si se cumplen las condiciones anteriores el fideicomiso podrá ser liquidado, en caso contrario, se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de **ALIANZA**.

PARÁGRAFO TERCERO: 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** con la firma del presente contrato.

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

TRIGÉSIMA TERCERA- IRREVOCABILIDAD: El presente contrato es **IRREVOCABLE** en favor de **EL BENEFICIARIO** registrado 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 de **EL BENEFICIARIO**.

TRIGÉSIMA CUARTA - AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNIÓN S.A.: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** voluntaria e irrevocablemente autoriza a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información del Sector Financiero de la Asociación Bancaria y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, extinción de obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer, fruto de contratos firmados con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**



Alianza

Fiduciaria

La presente autorización comprende también la facultad de solicitar información sobre sus relaciones comerciales a cualquiera de las Centrales de Riesgo y que los datos reportados, sean procesados para el logro del propósito de las Centrales de Riesgo y sean conocidos con fines comerciales. Lo anterior, implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las bases de datos de las Centrales de Riesgo, en las cuales se consigna de manera completa, veraz y oportuna todos los datos referentes al actual y pasado comportamiento frente al sector financiero.

TRIGÉSIMA QUINTA - ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen o modifiquen, emitida por la Superintendencia Bancaria (hoy Financiera), **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y BENEFICIARIO** 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. **ALIANZA** queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes. Así mismo informar por escrito a **ALIANZA** Fiduciaria cada vez que se modifiquen los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, mail, razón social, representante legal.

TRIGÉSIMA SEXTA - NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO:

Dirección: Circular 73 A 39 78 OF 401
Teléfono: (4) 2501100
e-mail: contactocc@cmonserrate.com
Contacto: Juan Esteban Franco

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Carrera 43 A # 14-57
Teléfono: 540 20 00

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **ALIANZA**, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

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



1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que **LA FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. **LA FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, **LA FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones, y si estos 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, o de darse las circunstancias mencionadas en el numeral anterior, se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la siguiente manera:
 - a. Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y/o **BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y/o **BENEFICIARIO**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en los Fondos administrados por **ALIANZA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 - b. Si existen inmuebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y/o **BENEFICIARIO** (Si no se han cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**), este desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y/o **BENEFICIARIO** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, , en virtud de la cual le sea transferido los bienes de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente. De haberse cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, el inmueble o muebles se restituirán al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** este desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y/o **BENEFICIARIO** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido los bienes de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.



TRIGÉSIMA OCTAVA - ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO

se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, 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:

1. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. **LOS FIDEICOMITENTES** eximen a **LA FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por **LA FIDUCIARIA**.
2. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN 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.
3. **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.
4. **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

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.

TRIGÉSIMA NOVENA - DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO: Manifiesta y declara:

- 1 Que posee bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.
- 2 Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.
- 3 Que se compromete a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula.
- 4 Administración de Riesgos: **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** exime **LA FIDUCIARIA**, de la obligación de aplicar los Sistemas de Administración de Riesgo de Mercado y el Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez.

CUADRAGÉSIMA -MODIFICACIONES: El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y la **FIDUCIARIA**. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a **CONDICIONES DE GIRO**, derechos de los **ADQUIRENTES DE BIENES** o las partes establecida en este contrato, requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRENTES DE BIENES**.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA -NULIDAD PARCIAL: Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las Leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, 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 SEGUNDA - 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 TERCERA. 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





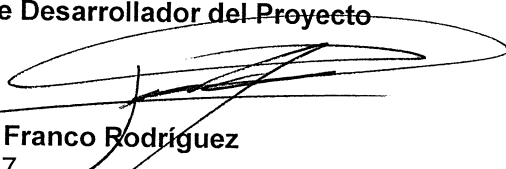
afectará la validez, total o parcial, del contrato ni el derecho de la respectiva parte de ejercer posteriormente tales facultades o derechos, salvo disposición legal en contrario.

CUADRAGÉSIMA CUARTA - ANEXOS: Forman parte integrante del presente **CONTRATO** como anexos, los siguientes documentos:

- Anexo 1: Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
- Anexo 2: Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
- Anexo 3: **CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA.-**
- Anexo 4: **SOLICITUD DE CREACIÓN DE USUARIOS PARA PAGOS PORTAL FIDEICOMISOS POR NEGOCIO.**

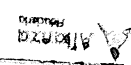
Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día siete (7) del mes octubre del año 2021.

Fideicomitente Desarrollador del Proyecto


Juan Esteban Franco Rodríguez
C.C. 71.680.487
Representante Legal Suplente
Constructora Monserrate de Colombia S.A.S.
Nit. 890. 942. 766-4

Alianza,


Catalina Posada Mejía
C.C. 43.733.043
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A.


P/Comparece NATALIA BONNET VIECO
Representante Legal de Alianza
Fiduciaria S.A.
C.C. # 43.744.114 en calidad de



Acta de Entrega

Fecha Torre No. 1 Apto. Parq.

Comprador (es)

Hace constar el (los) comprador (es) que recibe (n) a entera satisfacción y en normal estado de funcionamiento los inmuebles mencionados los cuales se encuentran listos para ser habitados y cumplen con las especificaciones ofrecidas. Declara así mismo haber recibido las llaves correspondientes y todos los equipos que figuren en el respectivo inventario, el cual, debidamente firmado por el (los) comprador (es) en señal de aceptación es incorporado a esta acta y hace parte integrante de la misma.

Se advirtió al (los) comprador(es) que, para efectos de realización de reparaciones a los inmuebles recibidos, debe someterse a los siguientes términos y condiciones:

a) Si en el inventario suscrito al recibir los inmuebles no figuran las observaciones pertinentes, el vendedor no aceptará reclamos por carpintería, cambio de vidrios rotos, cierres de puertas y ventanas, chapas o enchapes de muros.

b) La atención de garantías otorgada por la constructora se encuentra en el manual del propietario. El propietario debe indicar por escrito los reclamos correspondientes a su inmueble; las garantías transcurren a partir de la fecha de entrega del mismo.

Vencidas tales garantías, el vendedor solo debe responder por la estabilidad de la construcción, de acuerdo al Artículo 2060 del Código Civil Colombiano.

En caso de defecto de calidad o funcionamiento de los elementos que conforman el inmueble, el (los) comprador (es) formulará (n) la reclamación consiguiente al fabricante, proveedor o distribuidor, de acuerdo con los términos y condiciones contenidos en los documentos que en la fecha de esta diligencia se le endosan y entregan.

A partir de la fecha de entrega del inmueble EL (LOS) COMPRADOR (ES)-PROPIETARIO (S) asume y queda a su cargo el valor de la cuota o expensas ordinarias de mantenimiento o administración en la proporción que corresponda a su inmueble, con base en el presupuesto inicial aprobado y hasta el día en que la Asamblea General de Propietarios lo modifique, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 24 y 29 de la ley 675 de 2001 y artículos 45 al 47 y 125 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Para constancia se firma en el municipio de Medellín el día _____ de _____ de _____.

EL (LOS) COMPRADOR (ES)
CC.

TESTIGO
CC.

REPRESENTANTE DEL VENDEDOR
CC.

TESTIGO
CC.

Lectura actual del contador de acueducto:
Lectura actual del contador de energía:

constructoramonserate.com



Medellín

Circ. 73A N° 59-78
Of. 401 Laureles
Sede principal
Tel. (4)250 11 00

Cartagena

Calle 10 N° 56-210
Nuevo Campestre
Tel. (5) 693 05 48

Coveñas

Calle 14 N° 8A - 171
Sector Runtépiedra
Cel. 311 300 78 59



CONSTRUCCION
MONSERATE

ABRIENDO PUERTAS

Entrega

Fecha Torre No. Apto. Parq.

Comprador (es)

Es para nosotros un placer hacerle entrega del inmueble y contar con usted (es) como cliente(s) nuestro(s); para su archivo, hacemos entrega de los siguientes documentos que hacen parte importante de su inmueble:

- Acta de entrega
- Atención de garantías
- Acta de reclamos
- Inventario
- Manual del propietario
- Plano arquitectónico típico
- Plano eléctrico
- Plano con salidas de RCI
- Instrucciones de reformas
- Carta Servicio al cliente

Esperamos que disfrute de su inmueble.

Atentamente,

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

RECIBIDO:

constructoramonserrate.com



Medellín

Circ. 73A N° 39-78
Of. 401 Laureles
Sede principal
Tel: (4)250 11 00

Cartagena

Calle 10 N° 56-210
Nuevo Campestre
Tel: (5) 693 05 48

Coveñas

Calle 14 N° 8A - 121
Sector Puntepiedra
Cel. 311 300 78 59



CONSTRUCTORA
MONSERRATE

ABRIENDO PUERTAS

Acta de Reclamos

Fecha Torre No. 1 Apto. Parq.
Comprador (es)

Señores
CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.
Ciudad

A continuación, me permito indicarles los detalles que he encontrado en el inmueble recibido:

NOMBRE DE QUIEN RECIBE

FIRMA

Recibí a entera satisfacción las reparaciones locativas antes solicitadas.

FIRMA LA PERSONA RESPONSABLE

constructoramonserrate.com



Medellín

Circ. 73A N° 39-78
Of. 401 Laureles
Sede principal
Tel. (4) 250 11 00

Cartagena

Calle 10 N° 56-210
Nuevo Campestre
Tel. (5) 693 05 48

Coveñas

Calle 14 N° 8A - 173
Sector Puntepiedra
Cel. 311 300 78 59



CONSTRUCTORA
MONSERRATE

ABRIENDO PUERTAS

Manual de Propietario

Fecha Torre No. Apto. Parq.

Comprador (es)

constructoramonserate.com



Medellín

Circ. 73A N° 39-78
Of. 401 Laureles
Sede principal
Tel: (4)250 11 00

Cartagena

Calle 10 N° 56-210
Nuevo Campestre
Tel: (5) 693 05 48

Covenas

Calle 14 N° 8A - 1/1
Sector Purtepiórea
Tel: 311 300 78 59



CONSTRUCCION
MONSERRATE

ABRIENDO PUERTAS

Instrucciones de Reformas

De: Constructora Monserrate de Colombia S.A.S.

Para: Propietarios Fauna Apartamentos

En ningún momento CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S, a través de sus dependientes y/o contratistas, custodia, guarda o responde por herramienta y materiales, que no sean de su propiedad. Tampoco asume ninguna responsabilidad por la calidad, cantidad y ejecución de las reformas que el respectivo propietario contrate.

Mientras se realizan las reformas, los trabajadores deben permanecer dentro del apartamento correspondiente, no se permitirá su acceso a otros lugares.

El buen estado de los desagües del apartamento durante y después de la realización de las reformas es responsabilidad del propietario.

Durante las reformas cada propietario debe velar por el cuidado, buen uso y aseo que hagan sus trabajadores de las zonas comunes, ya que estas son de beneficio para toda la copropiedad; por lo anterior es importante seguir las instrucciones para hacer uso del chute de basuras para evitar daños y se debe asegurar que los trabajadores no utilicen los lavaescobas de los puntos fijos para así evitar obstrucción en la tubería.

En caso de presentarse algún daño en las zonas comunes durante las reformas, estas serán asumidas por cada propietario.

El consumo de los servicios públicos (agua y energía) debe ser asumido por cada apto que este realizando la reforma y no de los puntos fijos.

No esta permitido dejar materiales y herramientas en los puntos fijos del edificio, estos en todo momento deben permanecer dentro del apartamento respectivo.

Es de única responsabilidad del propietario del inmueble la seguridad social de los trabajadores que participen en las reformas de su respectivo apartamento.

Atentamente,

NOMBRE DE QUIEN RECIBE

C.C.:

FIRMA

APT. #:

constructoramonserate.com



Medellín

Circ. 75A N° 39-78
Of. 401 Laureles
Sede principal
Tel. (4) 250 11 00

Cartagena

Calle 10 N° 56-210
Nuevo Campestre
Tel. (5) 693 05 48

Covenas

Calle 14 N° 8A - 171
Sector. Puntapietra
Cel. 311 300 78 59



CONSTRUCTORA
MONSERRATE

ABRIENDO PUERTAS

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

Apreciado propietario:

Felicitaciones por su nueva adquisición, queremos transmitirle nuestro compromiso de seguir ofreciéndole el mejor servicio y fortalecer nuestra relación comercial, atendiendo con gusto cualquier solicitud o sugerencia a través de:

servicioalcliente@cmonserrate.com

Teléfono: 250 11 00 opción 1

Celular: 313 552 2609

Cordialmente,

Diana Cano González
Servicio al cliente

constructoramonserrate.com



Medellín

Circ. 23A N° 39-78
Of. 401 Laureles
Sede principal
Tel: (4) 250 11 00

Cartagena

Calle 10 N° 56-210
Nuevo Campestre
Tel: (5) 693 05 48

Coveñas

Calle 14 N° 8A-171
Sector: Puntapietra
Cel: 311 500 78 59

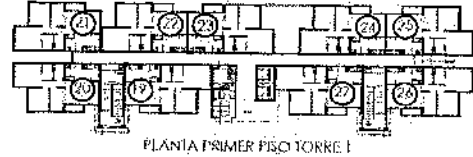


CONSTRUCTORA
MONSERRATE

ABRIENDO PUERTAS

INVENTARIO

APARTAMENTO TÍPICO
ÁREA 54,37 m²



PLANTA PRIMER PISO TORRE I

Proceso: Entrega de apartamento.

Obra: FAUNA

Fecha:

Torre: 1

Medellín, Colombia

Apto No.:

ACCESO	DESCRIPCION	CANTIDAD	OK	OBSERVACIÓN
	Timbre	1		
ACCESO	Nomenclatura	1		
	Marco	1		
	Aja	1		
	Chapa	1		
	Cerradura en puerta de acceso	1		
	Suiche Doble	1		
ZONA DE ROPAS	Piso en concreto	GI		
	Cielo en concreto	GI		tubería a la vista
	Muros en ladrillo a la vista	GI		
	Muros pantalla en concreto a la vista	GI		
	Ventana tipo persiana	1		
	Lavadero en grano	1		
	Enchape en muro 2 hiladas	GI		
	Llave con cierre palanca 90°	1		
	Tapon Gas	1		
	Llave de gas	1		
	Tubería de agua fría con tapon	1		
	Tubería de agua caliente con tapon	1		
	Tubería desagüe para lavadora	1		
	Tubería desagüe piso	1		
	Canilla boca manguera	1		
	Toma GFCI	1		
	Plafon	1		
	Caja telecomunicaciones	1		
COCINA	Piso en concreto	GI		
	Cielo en concreto	GI		
	Muros en ladrillo a la vista	GI		
	Muros pantalla en concreto a la vista	GI		
	Ventana vidrio fijo con rejilla	1		
	Lavaplatos en grano	1		
	Grifería lavaplatos	1		
	Llave de gas	1		
	Tapon Gas	1		
	Caja distribución	1		
	Campanilla del timbre	1		
	Toma GFCI	1		
	Toma doble	3		
	Toma estufa	1		220 V
	Plafon	1		

SALON COMEDOR	Piso en concreto	GI		
	Cielo en concreto	GI		
	Muros en ladrillo a la vista	GI		
	Muros pantalla en concreto a la vista	GI		
	Ventana con rejilla	1		
	Puerta vidriera	1		
	Caja de paso metálica			
	Suiche sencillo	2		
	Toma doble	2		
	Toma tv	1		
BALCÓN	Punto para teléfono			
	Plafón	2		
	Piso en concreto	GI		
	Cielo en concreto	GI		
	Muro pantalla en concreto mas pintura	GI		
	Antepecho en ladrillo a la vista	GI		
	Pasamanos metálico	GI		
	Desagüe	GI		
	Plafón	1		
BAÑO SOCIAL	Marco	1		
	Afa	1		
	Chapa	1		
	Tope Puerta	1		
	Cielo en concreto	GI		Tubería a la vista
	Muros pantalla en concreto preacabados	GI		
	Muros en mampostería preacabados	GI		
	Espejo	1		
	Rejilla en ducha	1		
	Enchape cerámico en ducha	GI		
	Enchape cerámico en piso	GI		
	Sanitario	1		
	Lavamanos	1		
	Grifería ducha	1		
	Grifería lavamanos	1		
	Porta Rollo	1		
	Toalleros	1		
	Jabonera	1		
	Toma doble GFCI	1		
	Suiche sencillo	1		
	Plafón	1		
HALL ALCOBAS				
	Piso en concreto	GI		
	Cielo en concreto	GI		
	Muros en ladrillo a la vista	GI		
	Muro pantalla en concreto a la vista	GI		
	Suiche sencillo	1		
	Plafón	1		
	Defector de humo	1		

ESTUDIO	Piso en concreto	GI		
	Cielo en concreto	GI		
	Muro pantalla en concreto a la vista	GI		
	Muros en ladrillo a la vista	GI		
	Ventana	1		
	Toma doble	2		
	Suiche sencillo	1		
	Punto para teléfono	1		
	Plafón	1		
ALCOBA 2	Piso en concreto	GI		
	Cielo en concreto	GI		
	Muro pantalla en concreto a la vista	GI		
	Muros en ladrillo a la vista	GI		
	Ventana	1		
	Toma doble	2		
	Suiche sencillo	1		
	Punto para teléfono	1		
	Plafón	1		
ALCOBA PRINCIPAL	Piso en concreto	GI		
	Cielo en concreto	GI		
	Muros en ladrillo a la vista	GI		
	Muro pantalla en concreto a la vista	GI		
	Ventana	1		
	Suiche sencillo	2		
	Toma doble	3		
	Punto para teléfono	1		
	Plafón	1		
BAÑO PRINCIPAL	Piso en concreto	GI		
	Cielo en concreto	GI		tubería a la vista
	Muros en ladrillo a la vista	GI		
	Muro pantalla en concreto a la vista	GI		
	Instalaciones hidrosanitarias			
	Tubería de agua fría con tapón	3		
	Tubería de agua caliente con tapón	1		
	Tubería de desagüe con tapón	3		
	Instalaciones eléctricas:			
	Suiche sencillo	1		
	Toma doble	1		
	Plafón	1		

NOTA: Se recomienda una vez recibido el inmueble, cambiar las claves de la chapa del portón.

Firma Servicio al Cliente

Firma Propietario



ATENCIÓN DE GARANTÍAS

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S, otorga las siguientes garantías en su inmueble, en los siguientes tiempos:

1. Redes Hidrosanitarias.
 - 6 meses, por defectos en su funcionamiento
2. Ventanearía
 - 3 meses, por defectos en su funcionamiento e instalación.
3. Espejos y vidrios
 - Solo al momento de la entrega.
4. Carpintería en madera
 - 3 meses, por defectos en su funcionamiento e instalación.
 - No se garantiza una tonalidad pareja por ser elementos naturales.
5. Pintura
 - Solo al momento de la entrega.
6. Chapas y cerraduras
 - Solo al momento de la entrega.
7. Aparatos sanitarios, lavamanos, griferías e incrustaciones.
 - Solo al momento de la entrega.
8. Pisos y enchapes
 - Solo al momento de la entrega.
9. Instalaciones eléctricas
 - a) Aparatos, apliques y breakers
 - Solo al momento de la entrega.
 - b) Funcionamiento de la red
 - 1 mes.
10. Instalación de gas
 - Válvulas y llaves
 - Solo al momento de la entrega.



ATENCIÓN DE GARANTÍAS

11. Mesón y pozuelo

Solo al momento de la entrega.

12. Lavadero en grano

➤ Solo al momento de la entrega.

13. Carpintería metálica (pasamanos de balcón).

➤ Solo al momento de la entrega.

14. Fisuras producto de asentamientos normales de la edificación.

➤ Solo **UNA VEZ** después de cumplir los primeros 6 meses de funcionamiento del inmueble. **Este ítem solo aplica para los apartamentos que son entregados en preacabado.**

CUALQUIER MODIFICACIÓN EFECTUADA POR LOS PROPIETARIOS A LAS REDES ENTREGADAS POR LA CONSTRUCTORA (INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDROSANITARIAS, RCI Y GAS) CANCELARÁ LA GARANTÍA OFRECIDA POR LA CONSTRUCTORA.

Las garantías y los tiempos antes descritos corren a partir de la fecha de la entrega del inmueble, y serán solicitadas por escrito directamente a SERVICIO AL CLIENTE DE CONSTRUCTORA MONSERRATE, describiendo la novedad presentada.

Correo: servicioalcliente@cmonserrate.com

PBX: 403 8120

NOTARIA SEXTA DE MEDELLÍN

ESCRITURA NÚMERO: XXXXXX

FECHA DE OTORGAMIENTO: XX DE XXXX DE 2023. -----

NATURALEZA DE LOS ACTOS: DESAFECTACIÓN, COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL, PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, HIPOTECA. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 01N-XXXXXX. -----

DIRECCIÓN: Carrera 99 B No. 49 B – 161 del Municipio de Medellín, UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

VALOR DE COMPRAVENTA: \$XXXXXXXXXXXXXXXXXX

OTORGADA POR: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., obrando única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, NIT 830.053.812 – 2. --

A FAVOR DE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con C.C. XXXXXXXXXXXXXXXX

HIPOTECAN A: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

=====

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los () días del mes de XXXX del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, XXXXXXXXXXXX, Notario Sexto del Circulo Notarial de Medellín, compareció:

ACTO No. 1

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

PRIMER ACTO: DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

Presente XXXXXX, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXX, manifestó que:

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderada especial de BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-8 (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el poder especial debidamente conferido para el efecto, por el Doctor XXXXXX, identificado con cédula de ciudadanía número XXXXXX en calidad de XXXXXX, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

SEGUNDO: Que, obrando en la calidad indicada, DESAFECTA la hipoteca abierta sin límite de cuantía en mayor extensión, constituida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, en favor de BANCOLOMBIA S.A., mediante la Escritura Pública No. 2333 del 14 de junio de 2022 de la Notaría Sexta del Circulo de Medellín, debidamente registrada, en lo que respecta al (los) siguiente(s) inmueble(s): -----

APARTAMENTO NÚMERO XXX. Identificado con matrícula (s) inmobiliaria (s) nro.(s). 01n-xxxxxxx, el citado inmueble hace parte integrante de la UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA PROPIEDAD HORIZONTAL ubicada en la Carrera 99 B No. 49 B – 161, de la unidad residencial FAUNA P.H., Etapa 1, Torre 1 de la ciudad de Medellín – Antioquia. -----

TERCERO: Que la presente DESAFECTACIÓN no implica modificación ni novación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, la que continúa en su integridad vigente. -----

CUARTO: Que para los efectos previstos en el artículo 22 del Decreto 1681 de 1996 se deja expresa constancia que la presente desafectación tiene una proporción equivalente a XXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXX,00), en relación con la cuantía total de la hipoteca. -----

PARÁGRAFO: Que, para los efectos previstos, con el presente acto se da cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de Ley 675 de 2001 y por la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

=====

ACTO No. 2
VENTA

Presentes JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N°71.680.487, obrando en su condición de APODERADO ESPECIAL, según poder adjunto, de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Circulo de Santiago de Cali, tal y como consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta a este instrumento, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, 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 compone, patrimonio autónomo constituido en virtud de la celebración del contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado del día siete (07) de octubre de 2021, quien en adelante se denominará EL FIDEICOMISO TRADENTE; (ii) la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., representada por JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 71.680.487 de Medellín, en su calidad de FIDEICOMITENTE- y/o el VENDEDOR (iii), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino del Municipio de XXXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXX, de estado civil XXXXXXXXX, quien obra en su propio nombre, y que en adelante y para todos los efectos se denominará EL COMPRADOR, manifestaron que celebran la presente transferencia a título de compraventa, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previas las siguientes: -----

=====

CONSIDERACIONES:

1.1 Que mediante documento privado de fecha siete (07) de octubre de 2021, EL FIDEICOMITENTE- y la FIDUCIARIA, celebraron Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria en virtud del cual constituyeron el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, NIT 830.053.812 – 2, cuyo vocero y administrador es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. -----

1.2 De conformidad con el contrato Fiduciario constituido, EL FIDEICOMITENTE, será quien responderá frente a los terceros compradores por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, por fallas en la construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del proyecto FAUNA TORRE 1 desde el punto de vista jurídico, financiero y técnico. Ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni el FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL están obligados a responder por el saneamiento o vicios del INMUEBLE que se transfiere mediante el presente instrumento público. -----

1.3 Que EL/LA COMPRADOR(A) impartió instrucciones a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante documento privado denominado "Carta de Instrucciones", para que la Fiduciaria recibiera y administrara los recursos que se obligó a entregar como interesada en adquirir alguna unidad del proyecto FAUNA ETAPA 1, TORRE 1, hasta tanto se cumplieran una serie de requisitos para que los recursos fueran entregados al FIDEICOMITENTE para ser destinados única y exclusivamente al desarrollo del proyecto y posteriormente, éste suscribía la promesa de compraventa. -----

1.4 Que EL/LA COMPRADOR(A) suscribió una promesa de compraventa directamente con el FIDEICOMITENTE, relacionado con el inmueble objeto de venta. -----

1.5 Según lo estipulado en la mencionada promesa de compraventa, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, en su calidad de propietario fiduciario comparece en el presente instrumento público en calidad de mero TRADENTE para hacer la transferencia de dominio del inmueble objeto de la venta a EL/LA COMPRADOR(A), todas las obligaciones que de la venta se deriven para el vendedor estarán radicadas en cabeza exclusiva del FIDEICOMITENTE en su calidad de VENDEDOR.-----

1.6 Dado que la construcción de FAUNA ETAPA 1, TORRE 1, ha sido terminada y que tanto el FIDEICOMITENTE como él (la, los) comprador (a, es) han cumplido con las obligaciones derivadas de la Promesa de Compraventa mencionada en el numeral anterior, se procede a perfeccionar la citada promesa mediante el otorgamiento de este instrumento público.

=====

Teniendo en cuenta los antecedentes antes expresados, se celebra el siguiente CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA DE INTERES SOCIAL:

=====

PRIMERA: Por medio de la presente escritura EL FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1, en su calidad de propietario fiduciario actuando como EL FIDEICOMISO TRADENTE y en cumplimiento de la instrucción que en tal sentido EL FIDEICOMITENTE le ha conferido, transfiere a título de compraventa en favor de EL/LA COMPRADOR (A) el derecho de dominio y la posesión material sobre el inmueble que se describe a continuación: -----

APARTAMENTO XXXX: Inmueble destinado a vivienda de interés social, situado en el Municipio de Medellín, en la Carrera 99 B No. 49 B – 161 de la Unidad Residencial Fauna P.H. Etapa 1, Torre 1 comprendido por los siguientes linderos, así: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN, ZONA SUR, CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-XXXXXX. -----

Código catastral: sin asignar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la expresión de las áreas, la compraventa se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier diferencia que pueda resultar entre las áreas reales y las aquí estipuladas no dará lugar a reclamo posterior alguno por ninguna de las partes. ----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El inmueble antes descrito hace parte de la ETAPA 1, TORRE 1, de la UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA P.H. del Municipio de Medellín (Antioquia).

PARÁGRAFO TERCERO: La ETAPA 1, TORRE 1, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, de la UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA P.H. está construida sobre el siguiente lote de terreno: LOTE ETAPA 1: Situado en el Municipio de Medellín (Antioquia), con un área de 3.901,52 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1 – 38 – 39 – 40 – 41 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 y 1, punto de partida del plano de loteo. Matricula Inmobiliaria No. 001 – 1482867.

PARÁGRAFO CUARTO: La ETAPA 1, TORRE 1, de la UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA P.H. se sometió al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, por medio de la Escritura Pública No. 4196 del dieciocho (18) de septiembre de 2023 de la Notaría Sexta de Medellín, debidamente registrada, y de la cual surgió entre otras la matrícula inmobiliaria del bien objeto de venta. ----

PARÁGRAFO QUINTO: El (la) (los) comprador(es) expresamente manifiesta(n) que acepta(n) dicho régimen y queda(n) en un todo sujeto(s) a dicho régimen y por consiguiente, además del dominio indivisible sobre la propiedad exclusiva aquí individualizada, tiene(n) derecho sobre los

bienes comunes de que trata el reglamento citado en las proporciones y porcentajes en él indicadas y obligado(s) al estricto cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento.

PARÁGRAFO SEXTO. SE SOLICITA A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN, ZONA SUR, REGISTRAR LA PRESENTE ENAJENACIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 con NIT. 830.053.812-2 A FAVOR DE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con C.C. XXXXXXXXXXXX. -----

SEGUNDA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción del inmueble objeto de venta, se regirán por las siguientes normas: -----

- a) EL/LA COMPRADOR (A) declara que conoce los planos aprobados, los cuales servirán de base para la identificación exacta del apartamento objeto del presente contrato. -----
- b) EL/LA COMPRADOR (A), deja expresa constancia de haber identificado sobre los planos el apartamento que adquiere, al tiempo que expresamente declara que no tiene duda ni salvedad alguna que hacer en cuanto a su localización, dimensiones y demás especificaciones. -----
- c) En el caso de que a EL/LA COMPRADOR (A) se le haya entregado documentos o planos ambientados, se deja constancia que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos. -----

TERCERO: TÍTULO DE ADQUISICIÓN: El lote donde se desarrolló, la ETAPA 1, TORRE 1, fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 por transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil de CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., según Escritura Pública No. 4675 del 05 de noviembre de 2021 de la Notaría Sexta de Medellín. -----

CUARTO: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: EL FIDEICOMISO TRADENTE de manera expresa declara que el inmueble es de su exclusiva y plena propiedad, que se obliga a transferir el dominio y la posesión libre de demandas civiles, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, censos, anticresis, desmembraciones, patrimonio de familia, y en general, de todo gravamen o limitación del dominio. En todo caso el FIDEICOMITENTE asume de manera exclusiva y excluyente la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre EL (LOS) INMUEBLE(S). Por tanto, ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO TRADENTE están obligados a salir al saneamiento de lo vendido por cuanto es única y exclusivamente responsabilidad del FIDEICOMITENTE, lo cual es aceptado por los EL(LOS) COMPRADOR(ES), con la suscripción del presente instrumento. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: PERMISO DE VENTAS y LICENCIAS. La sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. se halla inscrita de acuerdo con lo dispuesto por el Departamento de Planeación Metropolitana, como entidad Urbanizadora y Promotora del Desarrollo de Planes de Vivienda, según Decreto Ley 78 de 1987 y Acuerdo No. 51 de 1987; y

artículo 71 de la Ley 962 de 2005, en concordancia con el parágrafo único del artículo primero del Decreto 2180 de 2006, la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. la ha obtenido bajo el RADICADO No. XXXXXXXX del XX de XXXX de XXXX certificado XXXX del XX de XXXX de XXXX, expedido por la SECRETARIA DE XXXXX DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, radicado para la enajenación del (de los) inmueble(s) destinado(s) a vivienda FAUNA ETAPA 1, TORRE 1, CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., declara que el programa denominado ETAPA 1, TORRE 1 UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA P.H. de la cual forma parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, fue licenciado como un proyecto VIS, según Licencia de Urbanización U.A.U. 6 C3-0896 del 13 de julio de 2018, PUG Licencia C2-21-0623 del 27 de abril de 2021, Licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo y de construcción en la modalidad de obra nueva Resolución C2-21-1458 del 25 de agosto de 2021, aclarada por la Resolución C2-22-2837 del 26 de diciembre de 2022, aprobación de planos para propiedad horizontal Licencia C2-22-2774 del 15 de diciembre de 2022, todas de la Curaduría Segunda Urbana del Municipio de Medellín. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONSTRUCTOR responsable de la ejecución del proyecto es la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S, con NIT 890.942.766 – 4. El proyecto cuenta con todas las obras, estructuras y normas de urbanismo y seguridad necesarias exigidas para la funcionalidad de las viviendas y prestación de los servicios públicos. ---

En todo caso el FIDEICOMITENTE, es decir, la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. de conformidad con lo estipulado en el contrato de fiducia asumió de manera exclusiva y excluyente la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción de los inmuebles fideicomitidos y, de la misma manera, también de conformidad con lo dispuesto en el contrato de fiducia y con lo estipulado en las cartas de instrucciones y promesas de compraventa, celebrados con EL/LA COMPRADOR (A), el FIDEICOMITENTE asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto a los bienes construidos, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. Por tanto, ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni el FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 son obligados a salir al saneamiento de lo vendido.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y/o del FIDEICOMISO si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que LA FIDUCIARIA se reserve el derecho de repetir contra ella si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sólo comparece en este contrato como administradora y vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 por tanto, con límite de responsabilidad y garantía en los activos que lo conforman, transfiriendo en dicha calidad el inmueble objeto de este contrato. En ningún momento podrá entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción del inmueble objeto del presente contrato y por esta razón no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, la cual es responsabilidad

exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en su condición de responsable frente a los compradores, quien comparece en este acto en señal de aceptación de lo antedicho. El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR expresa irrevocablemente que exime a LA FIDUCIARIA en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO TRADENTE de toda responsabilidad técnica, administrativa, financiera y de cualquier otro orden relacionada con el Proyecto, así como por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de los contratos de promesa de compraventa, al igual que por todo lo relacionado con la titulación y tradición de los inmuebles. -----

QUINTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO. Que el precio de venta del inmueble que por este instrumento se transfiere asciende a la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX M.L. (\$XXXXXXXX), cancelados de contado y recibidos a entera satisfacción. -----

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo establecido en el artículo 90 inciso sexto del Estatuto Tributario, las partes declaran, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que: i. El valor indicado en la cláusula CUARTA es el valor comercial acordado entre el FIDEICOMITENTE y EL/LA COMPRADOR (A) de conformidad con lo pactado en la promesa de compraventa celebrada entre los mismos y corresponde al valor real de los inmuebles que por este acto se transfieren. ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición. iii. No se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por EL/LA COMPRADOR (A) y el FIDEICOMITENTE, respectivamente. iv. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO TRADENTE que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia y no es responsable en el evento que el FIDEICOMITENTE y COMPRADOR pacten un valor diferente al aquí estipulado y que no le haya sido comunicado a la FIDUCIARIA. -----

SEXTO: MANIFESTACIONES: Por medio de la presente escritura pública, EL/LA COMPRADOR (A) hace además las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

a) Acepta en todos sus términos la presente escritura pública y en especial la transferencia del inmueble a título de compraventa que por medio de la misma EL VENDEDOR hace en su favor.
b) Que conoce y acepta el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble descrito en la presente escritura, y se obliga a cumplirlo y respetarlo en su totalidad.
c) Que, con el otorgamiento de la presente escritura, EL VENDEDOR da cumplimiento a las obligaciones surgidas de todo tipo de contratos anteriores a la venta celebrados entre las partes. -----

d) Declara en paz y a salvo al FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1 al igual que declara a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a paz y a salvo en relación con la transferencia aquí contenida, debido a que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. cumplió lo establecido en el contrato de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en propio nombre ni como vocera del FIDEICOMISO TRADENTE por ningún concepto.

e) Que la FIDUCIARIA no es ni la constructora ni la interventora del PROYECTO, y que no participa de manera alguna en la determinación de la viabilidad o factibilidad financiera o técnica del mismo, y por lo tanto no conoce las especificaciones técnicas, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por la estabilidad de la obra o por los perjuicios que la no ejecución del PROYECTO ocasione a EL(LOS) COMPRADOR(ES) o a terceros, responsabilidad que EL(LOS) COMPRADOR(ES) entiende(n) es única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE. -----

SÉPTIMO: La vivienda cuenta con los servicios públicos básicos instalados energía, acueducto, alcantarillado y redes de gas. La conexión y medidor de estos son a cargo del COMPRADOR (A), y el cableado y aparatos de telecomunicaciones deberán ser tramitados y adquiridos por EL/LA COMPRADOR (A) directamente con terceros o las entidades prestadoras de los servicios. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: La consecución y el pago de las líneas telefónicas y el respectivo aparato, serán por cuenta de EL/LA COMPRADOR (A), sin que EL VENDEDOR asuma responsabilidad por el otorgamiento de dichas líneas, pues no depende de su voluntad, sino de las posibilidades de la Empresa de Telecomunicaciones que EL/LA COMPRADOR (A) escoja. ---

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estarán a cargo de EL/LA COMPRADOR (A), los reajustes en la liquidación de los derechos de conexión de tales servicios públicos que se decreten con posterioridad a la entrega del inmueble. -----

OCTAVO: ENTREGA: EL FIDECOMISO TRADENTE, a través del FIDEICOMITENTE, es decir CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., hace entrega real y material del (de los) inmueble(s) al (la) (los) comprador (a) (es), en la fecha de otorgamiento de la presente escritura, a las _____. Con todos los derechos y acciones consiguientes, por su ubicación y linderos, usos, y costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores y se obliga al saneamiento en los casos de la Ley, para lo cual se suscribirá la respectiva acta de entrega por parte los compradores.

NOVENO: CONTRIBUCIÓN DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: A partir de la fecha de la entrega material, serán a cargo de EL/LA COMPRADOR (A) los impuestos prediales y el pago de servicios, tales como energía, teléfono, acueducto, alcantarillado, gas, tasa de aseo, costos de administración, etc. Se hace constar de manera expresa que también será a cargo de EL/LA COMPRADOR (A), de acuerdo con el porcentaje de copropiedad, los impuestos de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el inmueble a partir de la fecha de esta escritura, ya se trate de nuevas obras o de reajustes de las anteriores; A partir de la misma fecha será de cargo del (la) (los) comprador(a) (es), el pago de las cuotas de administración de UNIDAD RESIDENCIAL FAUNA P.H. que le corresponde al bien transferido. -----

PARÁGRAFO: En el evento que EL VENDEDOR cancele el Impuesto Predial por anticipado, por instrucción de los FIDEICOMITENTES, podrá facturar a EL/LA COMPRADOR (A) el valor

del Impuesto Predial que le corresponde desde la entrega del inmueble hasta la terminación del mes, trimestre o semestre según el caso y proporcional al número de días. -----

DÉCIMO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de EL/LA COMPRADOR (A) todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo de la construcción. -----

DÉCIMO PRIMERO: DECLARACIÓN: En cumplimiento a lo señalado en los artículos 102 al 106 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993 y sus normas modificatorias), en el Estatuto Anticorrupción (Ley 190 de 1995) y en la Ley 365 de 1997 modificada por la Ley 1121 de 2006 y la Ley 599 de 2000, EL/LA COMPRADOR (A) declara bajo la gravedad de juramento que los fondos que utiliza para la presente compra son producto de actividades lícitas. -----

DÉCIMO SEGUNDO: SEGURIDAD Y ESTABILIDAD: Para la seguridad y estabilidad de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, EL/LA COMPRADOR (A) deberá tener en cuenta que todos los muros son estructurales y que en consecuencia no pueden suprimirse ni reformarse. Por lo tanto, cada vez que se vaya a efectuar una reforma deberá solicitar la previa aprobación del Consejo de Administración, observando el procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

DÉCIMO TERCERO: DOMICILIO CONTRACTUAL. Para todos los efectos legales, las partes acuerdan como domicilio contractual el Municipio de Medellín. -----

AFECTACIÓN O NO A VIVIENDA FAMILIAR

El(a) suscrito(a) Notario(a) dando cumplimiento a la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, interroga a XXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXX, en calidad de COMPRADOR, sobre su estado civil y si tiene otro inmueble afectado a vivienda familiar; ésta manifiesta que su estado civil actual es XXXXX con sociedad conyugal XXXXXXXX con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXX. Dado que cumple con todos los requisitos de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, solicita que el inmueble que adquiere XXXX se afecte a vivienda familiar por mutuo acuerdo. -----

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, adicionado por el artículo 38 de la Ley 3ª de 1991, EL/LA COMPRADOR (A) declara que sobre el inmueble adquirido por virtud de este instrumento constituye patrimonio de familia inembargable a favor suyo, y de sus hijos menores actuales y de los que llegare a tener como lo establece el artículo 2º de la Ley 91 de 1936. No obstante ser patrimonio de familia inembargable, este podrá ser

embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 3 de 1991. ----

SE EXTENDIÓ CONFORME A MINUTA PRESENTADA. -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION -----

Los comparecientes manifestaron: Que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la notaría solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa, que constataron estar realmente interesados en el negocio; que la parte compradora verificó de primera mano que la parte vendedora es realmente propietaria del inmueble que por este instrumento se transfiere, pues ellos se lo señalaron material y satisfactoriamente, que además tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en certificado de libertad; que fue(ron) advertido(s) que el notario responde por la regularidad formal de la escritura, no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9 del Decreto-Ley 960/70, motivos por los cuales proceden a firmar la presente escritura; que esta(n) advertido(s) de la necesidad de inscribir esta escritura pública, registrar este documento dentro de los noventa (90) días siguientes, tal como lo ordena el artículo 28 de la ley 1579 de 2012, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo sobre la compraventa, y la no inscripción de la constitución del patrimonio de familia.-----

Que conocen de la obligación de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos y de aclarar, modificar o corregir los posibles errores en ella consignados; la firma de la misma, muestra la aprobación total del texto. En consecuencia, el (la) notario(a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y de él(la) notario(a). En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art 35 Decreto Ley 960/70) -----

GASTOS NOTARIALES: Que los gastos notariales y el Impuesto de Rentas (Boleta de rentas) a que dé lugar la presente escritura en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre el CONSTRUCTOR-FIDEICOMITENTE-BENEFICIARIO del FIDEICOMISO y el (la) (los) comprador(a)(es); los de la hipoteca serán asumidos por el (la) (los) comprador (a) (es) y los de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la compraventa y la hipoteca, serán por cuenta del (la) (los) comprador(a)(es).-----

NOTA: De acuerdo con el artículo 29 de la ley 675 de 2001, el NOTARIO solicitó a EL VENDEDOR, el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad, para lo cual manifestó bajo la gravedad de juramento

que en dicha copropiedad no se causan dichas expensas, por no haberse enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y por ser una construcción nueva, por no contarse con dicho paz y salvo manifiesta a su vez EL/LA COMPRADOR (A) que se hace(n) solidario(s) por las deudas que existan o puedan existir con la copropiedad.-----

AUTORIZACIÓN: En cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013 "*por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales*", se autoriza a la Notaría Sexta de Medellín para hacer el tratamiento de los datos personales que sobre mi reposan en sus bases de datos para usar, circular, registrar, administrar, procesar, confirmar y suprimir la información de carácter personal que he suministrado, o que sobre mi recoja. Esto incluye la consulta en el programa StraDataSearch, la lista Clinton y demás consultas que requieran hacerse para la verificación de mi situación personal y financiera. Así mismo, damos fe de que hemos sido informados de los derechos que de conformidad con la Ley nos asisten como titular de los datos personales. -----

DOCUMENTOS FISCALES: Paz y salvo de Impuesto predial del inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria XXXXXXXXXXXX, con Certificado Catastral # XXXXXXXXXXXX, documento número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX expedido el día XXX de XXXX de 2022 y válido hasta el XXXX de XXXXXXX de 2022, donde se certifica que el predio de mayor extensión con cédula catastral XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con valor catastral \$XXXXXXXXXXXXXXXXX y Avalúo Total: \$XXXXXXXXXXXXXXXXX, se encuentra a paz y salvo e inscrito en catastro vigente. -----

Este predio con matrícula XXXXXXXXXX no presenta cedula catastral ya que no ha sido mutado. -----

Derechos notariales vivienda nueva de interés social \$

Recaudo Superintendencia y Cuenta Especial de Notariado \$

IVA: \$

MANIFIESTA EL VENDEDOR QUE NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION POR SER VIVIENDA NUEVA. -----

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD XXXXXXXX%-----

Leída por los comparecientes manifiestan que están de acuerdo con las estipulaciones contenidas en la presente escritura, en consecuencia, la firman en señal de aprobación ante mí el Notario que doy Fe. -----

Elaborado en las hojas de seguridad números xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx -----

LOS COMPARECIENTES,

EL FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1.

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ

C.C. 71.680.487

APODERADO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO FAUNA TORRE 1

NIT 830.053.812 – 2

EL FIDEICOMITENTE

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ

C.C. 71.680.487

REPRESENTANTE LEGAL

CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

NIT. 890.942.766-4

EL COMPRADOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXXXXXXXX.

ROBERTO CHAVES ECHEVERRY

EL NOTARIO,

ANÁLISIS CONTABLE PROYECTO FAUNA TORRE 1

Radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

REFERENCIA: REVISION DE DOCUMENTOS

Respuesta del 5 de Noviembre de 2023 con Radicado 202310359590 del 2 de noviembre de 2023

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

REFERENCIA: REVISION DOCUMENTOS SOLICITUD PERMISO DE VENTA

Fecha de recepción de documentos para análisis: 2-11-2023

Fecha de entrega del concepto contable: 5-11-2023

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 fauna torre 1, como subsanación en respuesta al oficio referenciado, así:

Balance General. Cumple, en el concepto del día 5 de Noviembre de 2023 en las observaciones del Radicado: 202310359590 del 2 de Noviembre de 2023, en donde se realizaron las siguientes observaciones:

1. Fecha del Balance no Cumple con la fecha que deben presentarlo con una anterioridad inferior a 4 meses.
2. El balance general tiene como fecha 31 de diciembre de 2022.
3. El resultado del Balance debe guardar equilibrio en la ecuación contable, $ACTIVO = PASIVO + PATRIMONIO$. En este Balance: **Si CUMPLE**

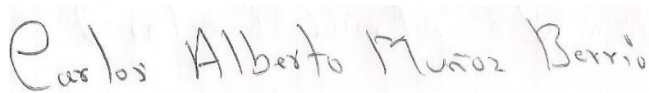
Presentación del Balance y Estado de pérdidas y ganancias en los términos del artículo 34 de la ley 222 de 1995.

Estado de pérdidas y Ganancias. Cumple

1. Información para estudio económico: Relaciona los créditos. **Cumple.**
2. Flujo de Aplicación de fondos o información para estudio financiero: **Cumple**
3. Presupuesto de la construcción e informe de avance general de la obra. **Cumple**
4. Financiación de la obra. **Cumple (no tienen financiación con ninguna entidad)**
5. Costo y utilidad del proyecto. **cumple**

Conclusión: Desde el punto de visto contable, **ES VIABLE** cumple con los requisitos para la radicación de ventas de inmuebles destinados a vivienda de dicho proyecto inmobiliario.

Atentamente,



CARLOS ALBERTO MUÑOZ BERRIO

TP 74543-T

Contador/Contratista

Subsecretaría de Control Urbanístico

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 1		

SEGUNDO ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO NOMBRE DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO “FAUNA TORRE 1”

23-11-2023

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

En el anterior observado se solicitó lo siguiente:

1. Minuta de compraventa:

Punto Octavo entrega: no se determina cuando es la entrega real y material del inmueble, se expresa que se hace entrega, pero no se especifica si es el mismo día de la escritura, a qué horas, etc., lo que puede conllevar a posibles malentendidos, como consecuencia de lo anterior se deberá modificar y expresar con exactitud una fecha de entrega material, es decir con hora, día, mes y año.

1. No fue aportada el acta de entrega, deberá ser aportada para su análisis.

Como respuesta al observado aportan lo siguiente:

1. Minuta de Compraventa, se observa que fue modificado el punto octavo de la manera solicitada, se encuentra conforme a derecho.
2. Acta de Entrega, una vez leído el documento se llega a la conclusión de que se cumple con los mínimos legales.

Conclusión.

Desde el punto de vista jurídico es viable otorgar el Radicado de Ventas.

Cordialmente,



Camilo Arbeláez Osorio
Abogado/ Contratista
Subsecretaría Control Urbanístico