



Alcaldía de Medellín



Medellín, 05/12/2022

Certificación de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles
destinados a vivienda del proyecto

FERRARA Y FLORENCIA DEL RIO

304 Unidades de vivienda,
CR 44 17 120

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 radican los documentos para ventas del Proyecto **FERRARA Y FLORENCIA DEL RIO**, de la sociedad comercial **LONDOÑO GOMEZ SAS**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **890912140-6**.

- 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, se debe solicitar inmediatamente la correspondiente Certificación Técnica de Ocupación o en su defecto la Autorización de Ocupación de Inmuebles, en virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Reglamentario 1203 de 2017.
- III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- IV. Deberá solicitar el levantamiento de la limitación al dominio de la servidumbre de la vía Férrea que actualmente afecta a los bienes donde se desarrolla el proyecto.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202230527067



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Se le recuerda que el **artículo 2.2.5.3.1. del DECRETO 1077 DEL 2015** establece: “De conformidad con el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 o las normas que las modifiquen, adiciones o sustituyan, estarán obligados a **radicar quince (15) días** antes del inicio de dichas actividades”. Lo anterior quiere significar que, el presente trámite no se adelanta luego de efectuado el proceso de escrituración, debe ser antes del inicio de las actividades de promoción, anuncio o desarrollo.

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 y 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 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8, Torre B
Correspondencia: VICTORIA EUGENIA ISAZA MEJIA / Representante Legal / LONDOÑO GOMEZ SAS /
Dirección del Proyecto: CR 44 CALLE 18 LOTE CARTON DE COLOMBIA / Correo electrónico:
imsaldarriaga@londonogomez.com / Teléfono: 3003916124

Proyectó: María Fernanda Correa Zuluaga Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Apoyo Jurídico: Neil Armstrong Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Apoyo Contable: Elkin Parra Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Aprobó: Roosevelt Jair Ospina Sepúlveda Lider de Programa Secretaría de Gestión y Control Territorial
---	--	---	---

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202230527067



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





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

Flarencia y Ferrara

Radicado No. 05001-2-21-2717
Fecha Radicado: 26/11/2021 2:13:23 p. m.
Dirección del predio: Calle 17 N° 43F-316
Licencia solicitada: Construcción
Modalidades: Obra nueva
Estrato: Estrato no aplica

INFORME RADICACIÓN
COR-2-21-11550

	Cédula/Nit	Nombres y Apellidos	Dirección	Teléfono
Propietario	890.912.140	LONDOÑO GOMEZ SAS	CALLE 17 N° 43F-316	3108248987
Solicitante:	890.912.140	LONDOÑO GOMEZ SAS	CALLE 17 N° 43F-316	3108248987

Documentación Presentada:

Descripción Documento	Observación
Impuesto Predial	26/11/2021 2:19:57 p. m.
Plano Anterior Aprobado	26/11/2021 4:54:59 p. m.
Cámara de comercio	26/11/2021 2:18:58 p. m.
Poder o autorización autenticado	26/11/2021 2:18:58 p. m.
Licencia de construcción Anterior	26/11/2021 2:18:58 p. m.
Documento de Identidad del Solicitante	26/11/2021 2:18:58 p. m.
Estudio geotécnico y de suelos, según NSR-10	26/11/2021 2:18:58 p. m.
Planos Arquitectónicos	26/11/2021 2:18:58 p. m.
Certificaciones laborales de experiencia de los profesionales	26/11/2021 2:18:58 p. m.
Matrículas profesionales	26/11/2021 2:19:47 p. m.
Disponibilidad servicios públicos	26/11/2021 4:54:05 p. m.

Documentación Pendiente:

Descripción Documento	Observación
	INFORMACIÓN SUJETA A VERIFICACIÓN
Formulario único nacional de solicitud de licencia debidamente diligenciado.	
Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.	
Copia de la última cuenta de servicios públicos	
Memoria de los elementos no estructurales	
Dos juegos de planos estructurales ajustados a los requerimientos de la ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios	
Memorias de los cálculos estructurales ajustados a los requerimientos de la ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios	
Estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente	
Copia del Acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal	
Autorización Manejo de Datos	

Observaciones:	No hay observaciones.
-----------------------	-----------------------

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

**RADICADO EN LEGAL Y DEBIDA
FORMA
05001-LG2-21-8851**

Medellín, 2 de diciembre de 2021.

Radicado N° **05001-2-21-2717**

Señores:
LONDOÑO GOMEZ S.A.S.
Dirección: Calle 17 N° 43F-316
Teléfono: 3108248987
Ciudad de Medellín

La Curaduría Segunda de Medellín se permite informarle que su solicitud de: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA, radicada en esta Curaduría con el número **05001-2-21-2717**, para el predio ubicado en la Calle 17 N° 43F-316, ha sido radicado en legal y debida forma con el número **05001-LG2-21-8851**.

Trámite de Categoría: **4**


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


RITA INES GIRALDO RAMIREZ
Interventora Curaduría Segunda de Medellín

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



POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN C2-21-1002 DE JUNIO 22 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 05001-2-21-0869 de 27 de abril de 2021, la sociedad CARTON COLOMBIA S. A., identificada con NIT. 890.300.406-3, a través su Representante Legal, el señor Rudolf Alexander Rahn Zúñiga, identificado con cédula de ciudadanía número 16'446.785, otorgó poder especial, amplio y suficiente a la sociedad LONDOÑO GOMEZ S.A.S., identificada con NIT 890.912.140-6, para que represente, solicite, gestione, tramite y lleve hasta su culminación todas las actividades inherentes a la obtención de las licencias urbanísticas del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 001 – 3303.
2. En virtud de dicho poder, la sociedad LONDOÑO GOMEZ S.A.S solicitó VISTO BUENO AL PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL (PUG); LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA LAS UNIDADES DE GESTIÓN 1 A 6 DEL BLOQUE C – CARTON DE COLOMBIA Y VISTO BUENO PARA LA CONSTITUCION DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA C3A Y CESION VIA ANTICIPADA, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-3303, ubicado en la Calle 17 No. 43F – 316, respecto del cual se aprobó el Plan Parcial Gran Manzana Simesa, mediante Decreto No. 124 de 2.006, Bloque C (Cartón Colombia), Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 062 de 1.999, Polígono de Tratamiento Z5-RED-7, Barrio Colombia.
3. Que mediante Resolución No. C2-21-1002 de junio 22 de 2021, se otorgó VISTO BUENO AL PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL (PUG), LICENCIA DE URBANIZACION PARA LAS UNIDADES DE GESTION 1 A 6 DEL BLOQUE C – CARTON DE COLOMBIA Y VISTO BUENO PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA ETAPA C3A Y CESION VIA ANTICIPADA, a la sociedad CARTON COLOMBIA S. A., con NIT. No. 890300406-3, para el predio identificado en el numeral anterior.
4. Que mediante radicado con OAC-2-21-0625, la sociedad LONDOÑO GOMEZ S. A. S., en su calidad de Apoderada Especial de CARTÓN DE COLOMBIA S.A y conforme a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, renunció a al VISTO BUENO PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA ETAPA C3A, aprobado como parte de las actuaciones otorgadas mediante la mencionada Resolución.
5. En consecuencia, solicitó la ACLARACIÓN de la Licencia C2-21-1002, en cuanto a que se aprueba el PROYECTO URBANISTICO GENERAL (PUG) y la LICENCIA DE URBANIZACION para las UNIDADES DE GESTION 1 A 6 del BLOQUE C – CARTON COLOMBIA, del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-3303, ubicado en la Calle 17 No. 43F – 316 Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto No. 124 de 2.006, Bloque C (Cartón Colombia), Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 062 de 1.999, Polígono de Tratamiento Z5-RED-7, Barrio Colombia.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar la Resolución No C2-21-1002 de junio 22 de 2.021 y los planos que hacen parte integral de ésta, en cuanto a que se aprueba VISTO BUENO PROYECTO URBANISTICO GENERAL (PUG) Y LICENCIA DE URBANIZACION para la UNIDADES DE GESTION 1 A 6 BLOQUE C – CARTON COLOMBIA.

ARTICULO SEGUNDO: El PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL posee las siguientes características:

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° C2-21-1166 del
19 de JULIO de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-0869
COE-2-2021-06919

	NORMA	PROYECTO
	PLAN PARCIAL	
AREA BRUTA LOTE	43.837,68 m2	* 43.512,50 m2
AREA ZONA VERDE	12.998,28 m2	12.998,28 m2
AREA A CEDER POR VIAS OBLIGADAS	5.949,64 m2	5.949,64 m2
AREA NETA LOTE	24.889,76 m2	24.564,58 m2
AREA PRIVADA LOTE	24.889,76 m2	24.564,58 m2
AREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE OCUPACION	19.911,81 m2	18.820,51 m2
INDICE DE OCUPACION	80% del Área Privada	---
* AREA SEGÚN RESOLUCION CATASTRAL N°4963 DE 2019		
APROVECHAMIENTO EN UAS PLAN PARCIAL	130.156,24	130.156,26
FACTOR CONVERTIBILIDAD UAS SERVICIOS	1,17	51.293,76
FACTOR CONVERTIBILIDAD UAS VIVIENDA	1,00	71.056,12
FACTOR CONVERTIBILIDAD UAS COMERCIO BARRIAL	1,50	5.885,30
FACTOR CONVERTIBILIDAD UAS COMERCIO EJE ESTRUCTURANTE	2,08	1.921,09
N° DE PARQUEADEROS PRIVADOS VIVIENDA	1/1 mínimo	774 min
N° DE PARQUEADEROS VISITANTES VIVIENDA	1/7 mínimo	110 min
N° DE PARQUEADEROS DE PRIVADOS COMERCIO BARRIAL	1/100 m2	50 min
N° DE PARQUEADEROS DE VISITANTES COMERCIO BARRIAL	1/60 m2	81 min
AREA CONSTRUIDA OFICINAS	---	43.840,82 m2
N° DE PARQUEADEROS DE PRIVADOS	1/100 M2 mínimo	440 min
N° DE PARQUEADEROS DE VISITANTES	1/200 M2 mínimo	220 min
N° PARQUEADEROS PRIVADOS COMERCIO ESTRUCTURANTE	NA	---
N° PARQUEADEROS VISITANTES COMERCIO ESTRUCTURANTE	NA	---

	UGU C1	UGU C2
	SERVICIOS COMERCIO	SERVICIOS COMERCIO
AREA BRUTA LOTE	6.652,09 m2	4.586,72 m2
AREA ZONA VERDE	1.658,53 m2	---

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



AREA A CEDER POR VIAS OBLIGADAS	1.702,63 m2	1.327,32 m2
AREA NETA LOTE	3.290,93 m2	3.259,40 m2
AREA PRIVADA LOTE	3.290,93 m2	3.259,40 m2
AREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE OCUPACION	3.029,50 m2	2.864,59 m2

	UGU C3		
	TOTAL	ETAPA C3A	ETAPA C3B
		VIVIENDA COMERCIO	VIVIENDA COMERCIO
AREA BRUTA LOTE	7.779,60 m2	4.101,00 m2	3.678,60 m2
AREA ZONA VERDE	3.151,31 m2	1450,16 m2	1.701,15 m2
AREA A CEDER POR VIAS OBLIGADAS	955,95 m2	955,95 m2	---
AREA NETA LOTE	3.672,34 m2	1.694,89 m2	1.977,45 m2
AREA PRIVADA LOTE	3.672,34 m2	1.694,89 m2	1.977,45 m2
AREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE OCUPACION	3.492,98 m2	---	---

	UGU C4		
	TOTAL	ETAPA C4A	ETAPA C4B
		VIVIENDA COMERCIO	VIVIENDA COMERCIO
AREA BRUTA LOTE	6.182,41 m2	3.262,30 m2	2.920,11 m2
AREA A CEDER POR VIAS OBLIGADAS	759,42 m2	759,42 m2	---
AREA NETA LOTE	5.422,99 m2	2.502,88 m2	2.920,11 m2
AREA PRIVADA LOTE	5.422,99 m2	2.502,88 m2	2.920,11 m2
AREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE OCUPACION	3.323,68 m2	---	---

	UGU C5		
	TOTAL	ETAPA C5A	ETAPA C5B
		VIVIENDA COMERCIO	VIVIENDA COMERCIO
AREA BRUTA LOTE	10.428,83 m2	5.816,52 m2	4.612,31 m2
AREA ZONA VERDE	6.632,03 m2	4283,47 m2	2.348,56 m2
AREA NETA LOTE	3.796,80 m2	1.533,05 m2	2.263,75 m2
AREA PRIVADA LOTE	3.796,80 m2	1.533,05 m2	2.263,75 m2



AREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE OCUPACION	3.089,49 m2	---	---
--	-------------	-----	-----

	UGU C6			
	TOTAL	ETAPA C6A	ETAPA C6B	ETAPA C6C
		SERVICIOS COMERCIO	SERVICIOS COMERCIO	SERVICIOS COMERCIO
AREA BRUTA LOTE	7.882,85 m2	3.496,41 m2	1.802,62 m2	2.583,82 m2
AREA ZONA VERDE	1.556,41 m2	1556,41 m2	---	---
AREA A CEDER POR VIAS OBLIGADAS	1.204,32 m2	324,47 m2	156,98 m2	722,87 m2
AREA NETA LOTE	5.122,12 m2	1.615,53 m2	1.645,64 m2	1.860,95 m2
AREA PRIVADA LOTE	5.122,12 m2	1.615,53 m2	1.645,64 m2	1.860,95 m2
AREA CONSTRUIDA PARA INDICE DE OCUPACION	3.020,27 m2	---	---	---

EL CUADRO DE AREAS POR MEDIO DEL CUAL SE SUBDIVIDE LOTE C 3A Y SE CEDE VIA ANTICIPADAMENTE CORRESPONDE AL DESCRITO A CONTINUACION:

CUADRO DE AREAS LOTE O		
	DESCRIPCION	AREA
LOTE C3A	9, 25, 26, 22, 30, 14, 13, 8 Y 9	4.101,00 m2
AREA NETA	14, 23, 22, 30 Y 14	1.694,89 m2
CESION DE VIA	9, 25, 24, 23, 14, 13, 8 Y 9	955,95 m2
ZONA VERDE (CESION B)	22, 23, 24, 25, 26 Y 22	1.450,16 m2
CESION DE VIA ANTICIPADA	1(6), 11(1), 11a, 1a Y 1(6)	439,00 m2
LOTE ETAPAS FUTURAS	9, 11a, 1a, 43(5), 39 (4), 26, 22, 30, 14, 13, 8 Y 9	38.972,50 m2
TOTAL		43.512,50 m2

ARTICULO SEGUNDO: Lo demás de Resolución No C2-21-1002 de junio 22 de 2.021, permanece sin que con esta aclaración se genere un cambio al sentido material de la decisión.

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

ARTICULO CUARTO: Contra este acto no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Medellín a los diez y nueve (19) días del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021)

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Segundo de Medellín
Decreto 0381 de 2018
Elaboró: RITA INES GIRALDO RAMIREZ
122-12.1-



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

RESOLUCIÓN N° C2-21-1166 del
19 de JULIO de 2021
TRÁMITE N° 05001-2-21-0869
COE-2-2021-06919

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy 10 de 19/2021 siendo las 4:00 pm se notifica el contenido de la presente Resolución a Alvaro Cardona García, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 71652181, y se le entrega copia auténtica de la misma.

EL NOTIFICADO:

EL NOTIFICADOR:

C.C: 71652181

C.C: 43812317

Nombre: Alvaro Cardona García

Nombre: Rita Gualdo

Dirección: Calle 73 N° 43A-99 No. 8.

Teléfono: 3111616

CONSTANCIA EJECUTORIA

La Curaduría Urbana Segunda de Medellín, según lo establecido en el artículo 87 de la Ley 437 de 2011, certifica que el presente acto administrativo quedó ejecutoriado en día:

21 JUL 2021

 **CURADURIA SEGUNDA**
MUNICIPIO DE MEDELLIN

La presente certificación se expide el día:

21 JUL 2021

Elaboró: Durango

CARTON DE COLOMBIA – FLORENCIA FERRARA (C3A C3B)					
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO					
Datos actualizados a 2021/08/10; Cuadro de areas 2021/07/14, Ppto 2021/07/14					
	TOTAL				
	CANT.TOT	UND	VR PROM	TOTAL \$	%/INGRESOS
INGRESOS				199,652,145	100.00%
VENTAS	304	uds		190,955,229	95.64%
Apartamentos Torre 1	152	uds	499,854	75,977,829	38.06%
Apartamentos Torre 2	152	uds	735,870	111,852,180	56.02%
Locales	446	mt2	7,000	3,125,220	1.57%
Incremento de precios				8,696,916	4.36%
COSTOS				173,583,238	86.94%
LOTE	7,780	m2	4,649	36,170,318	18.12%
Pago en Área	7,780	m2	0	0	0.00%
Pagos fijos en \$	7,780	m2	4,649	36,170,318	18.12%
Pagos % de Ventas	7,780	m2	0	0	0.00%
DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	51,982	m2	1,929	100,251,681	50.21%
Costos de construccion	51,982	m2	1,733	90,058,340	45.11%
Prevision alza de costos construccion	51,982	m2	167	8,659,749	4.34%
Urbanismo	7,780	m2	180	1,400,328	0.70%
Prevision alza de costos urbanismo	7,780	m2	17	133,264	0.07%
INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	51,982	m2	66	3,434,742	1.72%
Estudios tecnicos	51,982	m2	26	1,371,880	0.69%
Impuesto de Construccion y Expensas	51,982	m2	24	1,246,064	0.62%
Seguros y 4x1.000	51,982	m2	14	731,669	0.37%
Prevision alza de costos indirectos	51,982	m2	2	85,128	0.04%
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				0	0.00%
HONORARIOS		%		9,728,126	4.87%
Grupo Profesional	3.00%	%VTAS	199,652,145	5,990,121	3.00%
Diseño	0.80%	%VTAS	199,652,145	1,597,365	0.80%
Interventoría	1.00%	%CD	100,251,681	1,002,517	0.50%
IVA Honorarios	19.00%	%HONS	5,990,121	1,138,123	0.57%
GASTOS GENERALES		%		15,258,223	7.64%
Publicidad	1.50%	%VTAS	199,652,145	2,995,060	1.50%
Ventas – Salarios Vendedoras	1.20%	%VTAS	199,652,145	2,396,048	1.20%
Modelo y Sala de Ventas	0.56%	%VTAS	199,652,145	1,117,796	0.56%
Gastos varios, de administracion y dotación PH	1.00%	%VTAS	199,652,145	1,996,707	1.00%
Reembolsables de Gerencia	0.50%	%VTAS	199,652,145	998,353	0.50%
Reembolsables de Interventoría	0.40%	%VTAS	199,652,145	734,623	0.37%
Fiducia	0.35%	%VTAS	199,652,145	698,847	0.35%
Industria y Comercio	0.00%	%VTAS	199,652,145	0	0.00%
Prediales	0.37%	%VTAS	199,652,145	734,623	0.37%
Gastos Notariales y de Registro	0.92%	%VTAS	199,652,145	1,839,047	0.92%
Gastos Legales – Asesoría jurídica	0.18%	%VTAS	199,652,145	349,424	0.18%
Manejo de cartera y trámites	0.20%	%VTAS	199,652,145	399,341	0.20%
Imprevistos	0.50%	%VTAS	199,652,145	998,353	0.50%
COSTO FINANCIERO				8,740,149	4.38%

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: FLORENCIA DEL RIO FERRARA DEL RIO Dirección: Calle 17 43F - 316 Lote Cartón de Colombia - Ciudad del Río

FUENTES	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCER TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	OCTAVO TRIMESTRE	NOVENO TRIMESTRE	DECIMO TRIMESTRE	11° TRIMESTRE	12° TRIMESTRE	13° TRIMESTRE	14° TRIMESTRE	15° TRIMESTRE	16° TRIMESTRE	17° TRIMESTRE	18° TRIMESTRE	19° TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha: jun2020-ago2020	Fecha: sep2020-nov2020	Fecha: dic2020-feb2021	Fecha: mar2021-may2021	Fecha: jun2021-ago2021	Fecha: sep2021-nov2021	Fecha: dic2021-feb2022	Fecha: mar2022-may2022	Fecha: jun2022-ago2022	Fecha: sep2022-nov2022	Fecha: dic2022-feb2023	Fecha: mar2023-may2023	Fecha: jun2023-ago2023	Fecha: sep2023-nov2023	Fecha: dic2023-feb2024	Fecha: mar2024-may2024	Fecha: jun2024-ago2024	Fecha: sep2024-nov2024	Fecha: dic2024-feb2025	
1. BANCOS					-\$ 572.315.022	-\$ 580.548.392	\$ 946.377.855	\$ 945.074.652	-\$ 1.826.355.373	\$ 645.154.864	-\$ 3.457.490.752	-\$ 3.434.006.030	-\$ 3.333.682.900	-\$ 3.236.410.394	-\$ 5.984.923.352	-\$ 5.859.008.025				\$ -
					\$ 561.509.619	\$ 923.712.090	-\$ 299.123.516	-\$ 155.790.204	-\$ 1.823.997.281	-\$ 3.483.478.036	-\$ 3.440.107.014	-\$ 3.405.566.621	-\$ 3.288.756.476	-\$ 3.165.939.294	-\$ 2.917.324.452		\$ 87.346.395.998			
					-\$ 575.274.679	-\$ 300.407.990	-\$ 438.355.958	\$ 382.657.430	-\$ 2.040.261.260	-\$ 3.471.849.995	-\$ 8.618.393.004	-\$ 3.372.348.140	-\$ 11.281.984.801	-\$ 3.083.106.178	-\$ 8.194.077.368					
2. COOPERATIVAS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
3. CRÉDITOS PROVEEDORES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
4. CRÉDITOS PARTICULARES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
5. CRÉDITOS SOCIOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
6. RECURSOS PROPIOS		\$ 165.729.928	\$ 7.000.000	\$ 4.690.700.000	\$ 1.130.000.000	\$ 1.258.528.426	\$ 7.403.000.000	\$ 1.250.000.000	\$ 3.076.500.000	\$ -	\$ -	\$ -	-\$ 1.601.400.000	-\$ 1.601.400.000	-\$ 5.575.858.354	-\$ 1.601.400.000	-\$ 8.601.400.000	\$ -	\$ -	0
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO AUTÓNOMO								\$ -	\$ 432.329.805.35	\$ 4.696.404.815.45	\$ 1.194.421.601.97	\$ 1.355.917.105.30	\$ 1.549.928.505.33	\$ 1.792.101.435.01	\$ 2.113.677.508.26	\$ 2.376.367.260.05	\$ 5.488.777.872.41	\$ 7.426.336.687.40	\$ 153.181.046.29	
								\$ -	\$ 449.291.994.74	\$ 1.100.206.391.86	\$ 1.245.286.460.59	\$ 1.416.386.500.92	\$ 1.624.223.112.81	\$ 1.888.117.863.97	\$ 2.225.344.523.53	\$ 6.998.377.224.30	\$ 37.414.040.453.01	\$ 4.235.593.834.76	\$ 2.128.414.015.35	\$ 173.583.238.095
								\$ 2.300.545.486.49	\$ 467.050.774.00	\$ 1.146.140.676.41	\$ 1.299.010.779.38	\$ 1.480.873.835.57	\$ 1.704.594.154.50	\$ 1.994.470.945.71	\$ 2.296.288.629.48	\$ 7.057.483.066.45	\$ 7.478.772.420.23	\$ 57.053.281.307.88	\$ -	
8. OTROS (Indicar)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL	\$ -	\$ 165,729,928	\$ 7,000,000	\$ 4,690,700,000	\$ 533,919,918	\$ 1,301,284,134	\$ 7,611,898,381	\$ 4,722,487,365	-\$ 1,265,441,340	\$ 532,578,717	-\$ 11,777,271,928	-\$ 5,958,743,350	-\$ 14,627,078,405	-\$ 5,412,165,620	-\$ 16,036,872,865	\$ 8,971,819,526	\$ 129,126,586,744	\$ 68,715,211,830	\$ 2,281,595,062	\$ 173,583,238,095

Contador

ROBINSON MUNERA R.
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

0.8694

Matricula No

112281-T

Representante Legal

Victoria Eugenia Isaza Mejia
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

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

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

BALANCE GENERAL	
Nombre o Razón Social: LONDONO GOMEZ S.A.S	
Balance General Al: 31 de Diciembre	De: 2021
Registro No.	
Elaborado Por:	Día: 31 Mes: 03 Año: 2022

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	29,118,000.00
2 BANCOS	1,307,971,000.00
3 CORPORACIONES	-
4 TÍTULOS VALORES	5,958,000.00
5 VALORES MOBILIARIOS	-
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	-
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-
8 TOTAL (1 - 7)	1,343,047,000.00
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	849,095,000.00
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	-
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	-
12 DEUDORES VARIOS	122,684,426,000.00
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-
14 TOTAL (9 - 13)	123,533,521,000.00
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	-
16 VALORES MOBILIARIOS	159,498,405,000.00
17 TOTAL (15 - 16)	159,498,405,000.00
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	-
19 TERRENOS PARA LA VENTA	-
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	-
21 TERRENOS URBANIZADOS	-
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	-
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	817,465,000.00
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	-
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	-
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	-
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	-
29 TOTAL (18 - 28)	817,465,000.00
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	46,246,345,000.00
2 MAQ. Y EQUIPO	-
3 MUEBLES Y ENSERES	425,630,000.00
4 VEHÍCULOS	172,747,000.00
5 TOTAL (1 - 4)	46,844,722,000.00
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	24,458,921,000.00
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	-
3 VALORIZACIÓN BIENES RAICES	-
4 TOTAL (1 - 3)	24,458,921,000.00
TOTAL ACTIVOS	356,496,081,000.00
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	-
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	12,688,045,000.00
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	-
5 TOTAL (1 - 4)	12,688,045,000.00
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	19,184,498,000.00
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	-
8 CONTRATISTAS	-
9 GASTOS POR PAGAR	843,921,000.00
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	992,597,000.00
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	1,834,155,000.00
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	670,564,000.00
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14 INTERESES POR PAGAR	-
15 TOTAL (6 - 14)	23,525,735,000.00
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	2,101,688,000.00
17 ANTICIPO A OBRAS	-
18 ACREEDORES VARIOS	154,524,504,000.00
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	-
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	-
22 TOTAL (16 - 21)	156,626,192,000.00
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	3,025,955,000.00
24 CESANTIAS CONSOLIDADAS	-
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	-
26 SOCIOS	-
27 TOTAL (23 - 26)	3,025,955,000.00
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	16,094,000,000.00
29 PRIMA EN COLOCACION DE ACCIONES	2,495,766,000.00
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	9,392,458,000.00
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	131,580,657,000.00
32 TOTAL (28 - 31)	159,562,881,000.00
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	1,067,573,000.00
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
35 OTRAS RESERVAS	-
36 TOTAL (33 - 35)	1,067,573,000.00
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	-
38 VALORIZACIÓN BIENES RAICES	-
39 TOTAL (37 - 38)	-
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	356,496,381,000.00
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	Victoria Eugenia Isaza Mejia
	NOMBRE Y APELLIDOS
REVISOR FISCAL	María Eugenia Osorio Pérez
	NOMBRE Y APELLIDO
	T.P. 44424-T
	MATRICULA No
CONTADOR	Robinson Múnera Ramirez
	NOMBRE Y APELLIDOS
	T.P. 112281-T
	MATRICULA No

	FIRMA
	FIRMA
	FIRMA

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

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

☐ Unifamiliar
☒ Multifamiliar
☐ Lotes

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto FLORENCIA Del Río FERRARA Del Río
Dirección Calle 17 43F - 316 Lote Cartón de Colombia - Ciudad del Río Número de unidades 304
Ciudad Medellín
Costo del proyecto \$ 173,583,238,095 86.94%
Venta total del proyecto \$ 199,652,145,213

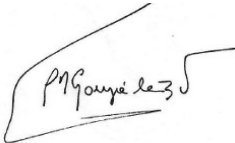
FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 87,346,395,998	50.32%
Cooperativas		\$ -	0%
Créditos	Proveedores	\$ -	0%
	Particulares	\$ -	0%
	Socios	\$ -	0%
Recursos propios		\$ 25,974,458,354	14.96%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 60,262,383,742	34.72%
	Patrimonio Autónomo		
Otros	Especificar:	\$ -	0%
TOTAL		\$ 173,583,238,095	100.00%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 36,170,318,030
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 36,170,318,030

Vr. Desembolsado por	Bancos	-\$ 596,080,082	Al mes de:	ago-21
	Proveedores	\$ -	Al mes de:	ago-20
	Particulares	\$ -	Al mes de:	ago-20
	Socios	\$ 5,993,429,928	Al mes de:	ago-21

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: may-22
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 12.10% Al mes de: may-22
IND


Firma Contador
ROBINSON MUNERA R.
Nombre del Contador:


Firma Arquitecto o Ingeniero responsable
JORGE MARIO GONZALEZ VILLEGAS
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 112281-T

Matrícula Número:

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

FINANCIACIÓN DE LAS VENTAS

FLORENCIA Del Río FERRARA Del Río		Calle 17 43F - 316 Lote Cartón de Colombia - Ciudad del Río	
NOMBRE DEL PROYECTO		DIRECCIÓN	
PRECIO DE VENTA:	\$ 496,630,455	ÁREA TÍPICA:	73.44
VALOR CUOTA INICIAL:	\$ 148,989,137	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	\$ 347,641,319		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	A elección de los clientes		
PRECIO DE VENTA:	\$ 728,369,603	ÁREA TÍPICA:	112.60
VALOR CUOTA INICIAL:	\$ 218,510,881	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	\$ 509,858,722		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	A elección de los clientes		

OBSERVACIONES:

Se presenta información de dos tipologías porque cada torre (2 en total) tiene áreas diferentes.

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL:

Victoria Eugenia Isaza Mejía

FIRMA



Fecha de elaboración:

9 mayo de 2022

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: Londoño Gomez S.A.S. Registro No: _____
 Representante Legal: Victoria Eugenia Isaza Mejia Licencia No: _____
 Nombre del Plan: Ferrara del Rio - Florencia del Rio Fecha: 9/05/2022
 Localización: Calle 17 43F - 316 Lote Cartón de Colom

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCION PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 695,664,934	\$ -	0%	0%
2	CIMENTACIÓN	\$ 8,432,833,900	\$ -	0%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1,929,806,466	\$ -	0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 19,393,806,683	\$ -	0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 9,686,246,561	\$ -	0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ -	En capítulo "ACABADO DE PISOS"		
7	CUBIERTA	\$ 113,732,802	\$ -	0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 3,462,879,803	\$ -	0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ -	En capítulo "INSTALACIONES SANITARIAS"		
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 579,218,137	\$ -	0%	0%
11	REVOQUES	\$ 3,663,358,934	\$ -	0%	0%
12	ESTUCO	\$ 45,898,206	\$ -	0%	0%
13	PINTURA	\$ 2,546,925,055	\$ -	0%	0%
14	CIELOS RASOS	\$ 571,118,507	\$ -	0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ -	En capítulo ACABADOS DE PISO		
16	ACABADO DE PISOS	\$ 1,286,807,735	\$ -	0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 3,915,265,383	\$ -	0%	0%
18	VIDRIOS	\$ -	En capítulo "CARPINTERÍA"		
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ -	En capítulo "CARPINTERÍA"		
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 109,644,522	\$ -	0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 5,216,416,060	\$ -	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 32,770,740,255	\$ -	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 1,146,514,959	\$ -	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 3,151,210,117	\$ -	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 98,718,089,021	\$ -	0%	0%
25	IMPREVISTOS	\$ 998,353,434	\$ -	0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 34,916,821,900	\$ -	0%	0%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 1,246,063,894	\$ -	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 37,161,239,228	\$ -	0%	0%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 37,703,909,846	\$ -	0%	0%
TOTAL		\$ 173,583,238,095	\$ -	0%	0%

OBSERVACIONES:

*NO SE HA INICIADO OBRA. COMIENZO PROYECTADO: SEPTIEMBRE 2022.

* LOS APARTAMENTOS SE ENTREGAN ACABADOS

Victoria Eugenia Isaza Mejia

FIRMA RESPONSABLE
MATRÍCULA No

Medellin, Junio 29 de 2022

Señores

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL URBANÍSTICO

ATN. ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA

Municipio de Medellín

Asunto: Respuesta a documento recibido con consecutivo 202230268355, dando respuesta a radicado permiso de venta Nro 202110277934

Cordial saludo

Por medio de la presente damos respuesta al comunido recibido el día 22 de junio de 2022 donde se gerneran comentarios sobre el radico mencionado en el asunto:

Primero: Que, **SI cuenta el solicitante** con el certificado de Inscripción como enajenador identificado bajo el radicado **202130402216** emitido el 15 de septiembre de 2021.

RESPUESTA: De acuerdo, estamos inscritos como enajenadores.

Segundo: Se observa que en instancias anteriores, ya había sido presentada solicitud de radicado de ventas bajo el número 202110277934 presentado por la sociedad comercial LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., a través de su representante legal Victoria Eugenia Isaza Mejía

Tercero: Que, como consecuencia de lo anterior, se produjo un requerimiento para subsanar la solicitud de radicado 202110277934, Requerimiento que fue radicado bajo el número **202130465882**, fechado el 20 de noviembre del año 2021, debidamente notificado a la sociedad comercial Londoño Gómez S.A.S. a través de su representante legal, enviado al correo que fue certificado como msaldarriaga@londonogomez.com . Requerimiento **202130465882** que a la fecha no fue contestado.

RESPUESTA: Si, se había presentado una solicitud anterior, la cual cuando se iba a responder ya se había vencido el termino establecido en dicha solicitud, por lo cual definimos radicar posteriormente para contar con más información del proyecto.

Cuarto: Que fue radicada una nueva solicitud de ventas para el mismo proyecto inmobiliario, solicitud que **no cita** el requerimiento 202130465882, bajo concepto emitido por la Abogada Marcy.

RESPUESTA: De acuerdo, no citamos la anterior, como se había vencido el termino, entendíamos que debíamos comenzar de cero, es más en esta radicación nueva se tuvieron en cuenta todas las observaciones realizadas para que quedaran subsanadas.

Quinto: Que se presenta una nueva solicitud ignorando el requerimiento anterior, y decide radicarla bajo número 202210170561, y adjunta documentos los cuales se procederá para su análisis jurídico, así:

A. Fue aportado el certificado de existencia y representación legal de la sociedad comercial LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., identificada con el Nit. 890912140-6, en el que consta que el **representante legal suplente** es la señora Victoria Eugenia Isaza Mejía, identificada con cédula de ciudadanía número 42.887.005.

B. De acuerdo a lo requerido por el decreto 1077 de 2015, debidamente modificado por el decreto 1783 de 2021, especialmente en lo que respecta al artículo 2.2.6.1.1.7 Se requiere Licencia de Construcción, la presente solicitud **no cuenta** con la respectiva licencia de construcción, solo fue presentada la licencia de urbanismo.

RESPUESTA: En el momento de la radicación aun no nos habían entregado la resolución de Licencia de Construcción, actualmente ya contamos con ella. La adjuntamos a este comunicado:

- C2-22-0943 19 MAYO 2022 LICENCIA SUBDIVISION Y DE CONSTRUCCION CARTON DE COLOMBIA
- ACLARACION RESOLUCION C2-22-0943 CARTON DE COLOMBIA

C. Además, como se advirtió en el requerimiento ignorado por la solicitante, donde se le señalaba como Nota: que era necesario que era necesario identificar en el radicado de ventas para qué torre está solicitando la misma, puesto que si es para ambas deberá así decantarse en la licencia de Construcción, si va a iniciar su ejecución de forma simultánea, en caso contrario deberá determinar a qué torre corresponde la solicitud, puesto que no se podrían ofrecer las dos sino se va a desarrollar en forma simultánea; concepto que inexorablemente dependerá de la licencia de construcción con la cual no se cuenta o no fue aportada hasta el momento pese al requerimiento inicialmente demandado por nuestra Subsecretaría de Control Urbanístico.

RESPUESTA: La licencia que nos otorgaron y la solicitud que realizamos se hace para las dos torres, ya que la construcción es en simultaneo.

Octavo: En relación con el requisito exigidos en los numeral 1 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1783 de 2021:

De los certificados de tradición y libertad se concluye lo siguiente:

- a. Que el predio identificado bajo la matrícula **001-1431698 (Lote Ferrara C3A)** se encuentra afectado bajo dos servidumbres activas, a nombre de Ferrocarril de Antioquia anotación 001 del 20 de junio de 1961 y a nombre del Municipio de Medellín y Empresas Públicas de Medellín, y el predio fue transferido en su dominio de CARTÓN DE COLOMBIA S.A. a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTNÓMOMO FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA. En lo demás el predio se encuentra libre de gravámenes.
- b. En relación con las limitaciones al dominio (Derechos de Servidumbre) que ostenta el predio identificado bajo la matrícula **001-1431698 (Lote Ferrara C3A)**, deberá tener en cuenta lo preceptuado en el siguiente artículo:

“(…) Artículo 2.2.6.7.1.2.3. Bienes fideicomitidos. El patrimonio autónomo deberá estar conformado por activos cuyo valor o producto corresponda al monto que permitirá amparar los eventuales perjuicios patrimoniales que ocurran sobre las viviendas nuevas conforme a lo establecido en este

Capítulo.

El constructor o enajenador de vivienda nueva al momento de

efectuar el aporte deberá identificar expresamente lo siguiente:

- 1. Los bienes inmuebles respecto de los cuales se está cumpliendo la obligación de amparo de acuerdo con lo dispuesto en el presente Capítulo;*
- 2. La suficiencia y liquidez de la garantía en los términos de los artículos 2.2.6.7.1.1.9 y 2.2.6.7.1 .1.10 del presente Decreto;*
- 3. La fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación.*
- 4. El avalúo inicial de los bienes por el cual se realiza su transferencia.*

Parágrafo. *Los bienes inmuebles o activos transferidos al patrimonio autónomo para el pago de los perjuicios patrimoniales a los que se hace referencia en el presente Capítulo **deberán estar libres de limitaciones o gravámenes al derecho de dominio**, salvo aquellas derivadas del sometimiento al régimen de propiedad horizontal de los mismos". (Subrayado fuera de contexto)*

- c. En razón a ello, será necesario que se aporte la coadyuvancia o que ésta sea levantada, en razón a los sendos derechos de servidumbre que en la actualidad se hallan vigentes en el predio identificado con matrícula inmobiliaria **001-1431698**, así:

Dos Servidumbres activas así:

- Primera servidumbre. A nombre de **Ferrocarril de Antioquia**, según anotación 001 del 20 de junio de 1961 y;
- Segunda Servidumbre Dos. A nombre del Municipio de Medellín y Empresas Públicas de Medellín, según anotación 002 del 16 de abril de 1962.

El proyecto se reitera **NO CUENTA con licencia de Construcción** a la fecha; solo cuenta con Licencia Urbanística.

d. Que el predio identificado bajo la matrícula **001-1431699 (Lote Ferrara C3B, identificado según matrícula como Lote Etapas Restantes (Municipio de Medellín))** se encuentra afectado bajo dos servidumbres activas, a nombre de Ferrocarril de Antioquia anotación 001 del 20 de junio de 1961 y a nombre del Municipio de Medellín y Empresas Públicas de Medellín, y el predio fue transferido en su dominio de CARTÓN DE COLOMBIA S.A. a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTNÓMOMO FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA. En lo demás el predio se encuentra libre de gravámenes.

e. En relación con las limitaciones al dominio (Derechos de Servidumbre) que ostenta el predio identificado bajo la matrícula **001-1431698 (Lote Ferrara C3A)**, deberá tener en cuenta lo señalado en el literal anterior, de acuerdo a lo preceptuado en el **Artículo 2.2.6.7.1.2.3. Bienes fideicomitidos**. El patrimonio autónomo deberá estar conformado por activos cuyo valor o producto corresponda al monto que permitirá amparar los eventuales perjuicios patrimoniales que ocurran sobre las viviendas nuevas conforme a lo establecido en este Capítulo.

f. En razón a ello, será necesario que se aporte la coadyuvancia o que ésta sea levantada, en razón a los sendos derechos de servidumbre que en la actualidad se hallan vigentes en el predio identificado con matrícula inmobiliaria **001-1431698**, así:

De igual forma este predio cuenta Dos Servidumbres activas, como el predio anterior, así:

- Primera Servidumbre: A nombre de **Ferrocarril de Antioquia**, según anotación 001 del 20 de junio de 1961 y;
- Segunda Servidumbre: A nombre del Municipio de Medellín y Empresas Públicas de Medellín, según anotación 002 del 16 de abril de 1962.

RESPUESTA: *En cuanto a lo expresado en los literales b y d del punto octavo del oficio en asunto, si bien es cierto que los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nros. 001-1431698 y 001-1431699 se encuentran afectados con las servidumbres constituidas a favor del Ferrocarril de Antioquia y las Empresas Públicas de Medellín, se debe tener en cuenta que la licencia de construcción para el desarrollo de estos inmuebles fue radicada en legal y debida forma antes del 31 de diciembre de 2021, como consta en la certificación expedida por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín con radicado Nro. 05001-2-21-2717 de diciembre 2 de 2021, ver copia adjunta, por lo tanto, se debe atender a lo dispuesto en el Decreto 1687 de diciembre 17 de 2020 **"Por el cual se adiciona un parágrafo al artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, relacionado con el régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva previstas en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016."**, en los siguientes términos:*

"PARÁGRAFO. Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán de acuerdo con el siguiente régimen de transición:

1. Lo previsto en el Capítulo 7 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 será de obligatorio cumplimiento por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea radicada en legal y debida forma, con posterioridad al 31 de diciembre de 2021. (Subrayas propias.)

2. El Capítulo 7 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 será de aplicación voluntaria por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, que radiquen en legal y debida forma la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, hasta el 31 de diciembre de 2021, sin perjuicio de la aplicación de la garantía legal de que trata la Ley 1480 de 2011."

De acuerdo con lo anterior, el proyecto **FLORENCIA DEL RIO FERRERA DEL RIO**, no se encuentra obligado a constituir las garantías de amparo patrimonial como protección al comprador de vivienda nueva incorporadas por la Ley 1796 de 2016, reglamentadas en el Capítulo 7 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

El Artículo 2.2.6.7.1.2.3. **"Bienes fideicomitidos"** al que se hace referencia en el requerimiento objeto de la presente respuesta, se encuentra en la **"SUBSECCIÓN 2. PATRIMONIO – FIDUCIA EN GARANTÍA"** del **"CAPÍTULO 7 PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA - SECCIÓN 1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA"** del Decreto 1077 de 2015; el cual establece las condiciones que deben cumplir los inmuebles con los cuales se pretenda constituir la garantía patrimonial por parte del constructor de vivienda nueva, garantía patrimonial que

no es de aplicación para el proyecto **FLORENCIA DEL RIO FERRERA DEL RIO**, como se mencionó anteriormente.

Es importante que se tenga en cuenta que los lotes de terreno identificados con las matrículas inmobiliarias Nros. 001-1431698 y 001-1431699 se encuentran destinados al desarrollo del proyecto **FLORENCIA DEL RIO FERRERA DEL RIO**, por lo tanto, bajo el supuesto que el proyecto tuviese que constituir la referida garantía patrimonial, los citados inmuebles no podrían ser transferidos a un patrimonio autónomo con el fin de amparar los eventuales perjuicios patrimoniales y para ser administrados por una sociedad fiduciaria¹; toda vez que los lotes de terreno sobre los cuales se desarrollan los proyectos no pueden servir de garantía para los propios compradores de los inmuebles que en estos se construyan.

Por lo anteriormente expuesto, consideramos respetuosamente, que se esta dando una aplicación errónea a lo establecido en la **“SUBSECCIÓN 2. PATRIMONIO – FIDUCIA EN GARANTÍA”** del Decreto 1077 de 2015, en especial a los requerimientos contenidos en Artículo 2.2.6.7.1.2.3. **“Bienes fideicomitidos”**, por lo cual no es posible dar cumplimiento lo requerido en los literales c y f del punto Octavo del requerimiento objeto de la presente respuesta, como tampoco al punto Undécimo, en el cual además se cita las “matrícula 001-1431698 y 011431698”, cuando lo correcto sería haber citado las matrículas inmobiliarias Nros. 001-1431698 y 001-1431699.

DECRETO 1077 DE 2015, CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA, SECCIÓN 1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA, SUBSECCIÓN 2. PATRIMONIO – FIDUCIA EN GARANTÍA, ARTÍCULO 2.2.6.7.1.2.1. Constitución de fiducia en garantía. El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá constituir una fiducia en garantía, en virtud de la cual transfiera a un patrimonio autónomo activos de su propiedad o de terceros con el fin de amparar los eventuales perjuicios patrimoniales en los términos de este Capítulo, los cuales serán administrados por una sociedad fiduciaria. **Parágrafo.** En el contrato de fiducia deberá quedar estipulada la forma como el constructor o el enajenador de vivienda cubrirá los gastos de administración que se deriven de la constitución de la fiducia en garantía y la manera como garantizará durante la vigencia del mecanismo de amparo la suficiencia de los activos entregados para cubrir los perjuicios patrimoniales, así como las consecuencias de su incumplimiento.

El proyecto **NO CUENTA con licencia de Construcción** a la fecha; solo cuenta con Licencia Urbanística.

Además, para el caso que nos ocupa, el predio identificado bajo matrícula inmobiliaria 001-1431699, su titular actual es la sociedad comercial CARTÓN DE COLOMBIA S.A., ésta no fue transferida bajo patrimonio autónomo a ninguna entidad financiera, para lo cual deberá igualmente aportarse la carta de coadyuvancia de Cartón de Colombia a la presente solicitud, es por ello que se hace necesario que se aclare según requerimiento anterior, y conforme al nuevo concepto y requerimiento que se emiten al día de hoy, se aclare para cuál de las dos torres se está solicitando radicado de ventas, es por ello, más que indispensable que se aporte la Licencia de Construcción del proyecto solicitado, no solicitud, se requiere la Resolución de la Licencia de Construcción, no de Urbanismo.

RESPUESTA: Se adjunta poder de Cartón de Colombia para realizar los trámites pertinentes y como se mencionó anterior mente se adjunta la licencia de construcción para las dos torres.

Noveno: En relación con el requisito exigidos en los numeral 2 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1783 de 2021: Fueron aportados los siguientes modelos de contrato: Teniendo en cuenta que ya habían sido solicitadas, y no fue atendido el requerimiento en mención, se reitera que los modelos contractuales para cada etapa:

- **Contrato de Compraventa:** No fue aportado

RESPUESTA: Se adjunta modelo de Escritura de Transferencia de CONTADO

- **Acta de Entrega:** No fue aportado

RESPUESTA: Se adjunta modelo.

- **Contrato Fiduciario celebrado entre Cartón de Colombia S.A. y la Vocera VOCERA DEL PATRIMONIO AUTNÓNOMO FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA:** No fue aportado

RESPUESTA: No existe un contrato entre Cartón de Colombia y Alianza Fiduciaria, ya que el lote se encuentra pago en su totalidad y Cartón de Colombia no interfiere en el desarrollo del proyecto y se transfiere mediante escritura pública 3822 10 septiembre 2021 C3A (Se adjunta)

Según la descripción de otros documentos aportados:

- **Modelo de Encargo Florencia Ferrara Fiduciaria Etapa 1 Ferrara:** Fue aportado y se encuentra conforme a ley.
- **Modelo de Encargo Florencia Ferrara Etapa 2 Florencia:** Fue aportado y se encuentra conforme a ley.

Nota: Se hace necesario que defina y aclare, para ¿cuál? de las etapas, o torres se requiere el radicado de ventas, puesto que solo se otorgará al que será ejecutado; además aclarar si se habla de Etapas 1 y Etapas 1 y se hace relación a Lotes C3A y C3B a qué se refieren, es por ello que se reitera insistentemente que aporte la Licencia de Construcción del proyecto que va a ejecutar.

RESPUESTA: Como se indica anteriormente, se adjunta la licencia de construcción para las torres que componen el proyecto, adicional para contextualizar aclaramos lo siguiente:

- El proyecto Florencia Ferrara consiste en 2 torres.
- Cada Torre corresponde a un lote, para el caso de Torre 1 el lote se denomina C3A (por las negociaciones entre dueños y desarrolladores este lote ya fue transferido a Alianza Fiduciaria), Torre 2 se desarrollará en un lote denominado C3B, este lote ya se encuentra descrito para su subdivisión en la licencia que aportamos y está en proceso de escrituración.
Adjuntamos escritura de transferencia de C3A.

Décimo: En relación con el requisito exigidos en los numeral 4 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1783 de 2021:

La Licencia de Construcción NO FUE APORTADA.

RESPUESTA: En el momento de la radicación aun no nos habían entregado la resolución de Licencia de Construcción, actualmente ya contamos con ella. La adjuntamos a este comunicado:

- C2-22-0943 19 MAYO 2022 LICENCIA SUBDIVISION Y DE CONSTRUCCIÓN CARTON DE COLOMBIA
- ACLARACION RESOLUCIÓN C2-22-0943 CARTON DE COLOMBIA

Undécimo: En relación con el requisito exigidos en los numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1783 de 2021:

Del certificado de tradición y libertad se concluye lo siguiente: Que los predios identificados bajo las matrículas **001-1431698** y **011431698** no cuentan con gravámenes hipotecarios, pero si cuentan con limitaciones al dominio referidas a los derechos de servidumbre activos y vigentes, para lo cual será necesario que tome atenta nota a lo requerido en acápites anteriores.

RESPUESTA: Se da respuesta en el numeral octavo.

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

Correos: imsaldarriaga@londonogomez.com
amesa@londonogomez.com

Teléfonos: 3003916124
3108248987

Agradeciendo su atención a la presente.

Cordialmente,



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



Validar
Documento

Pagina 1

Impreso el 04 de Febrero de 2022 a las 02:32:39 PM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2021-80414 se calificaron las siguientes matriculas:

3303 1431698 1431699 1431700 1431701

Nro Matricula: 3303

CIRCULO DE REGISTRO: 001

MEDELLIN ZONA SUR

No CATASTRO: 0500101051403001800020

MUNICIPIO: MEDELLIN

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) SIN DIRECCION

2) CALLE 17 # 43F - 316 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 05-11-2021 Radicacion: 2021-80414 Valor Acto:

Documento: ESCRITURA 3822 DEL: 10-09-2021 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)

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

DE: CARTON DE COLOMBIA S.A.

8,903,004,063

X

Nro Matricula: 1431698

CIRCULO DE REGISTRO: 001

MEDELLIN ZONA SUR

No CATASTRO:

MUNICIPIO: MEDELLIN

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE C3A-AREA NETA (MUNICIPIO DE MEDELLIN) #

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 05-11-2021 Radicacion: 2021-80414 Valor Acto:

Documento: ESCRITURA 3822 DEL: 10-09-2021 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)

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

DE: CARTON DE COLOMBIA S.A.

8,903,004,063

X

Nro Matricula: 1431699

CIRCULO DE REGISTRO: 001

MEDELLIN ZONA SUR

No CATASTRO:

MUNICIPIO: MEDELLIN

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE ETAPAS RESTANTES (MUNICIPIO DE MEDELLIN) #

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 05-11-2021 Radicacion: 2021-80414 Valor Acto:

Documento: ESCRITURA 3822 DEL: 10-09-2021 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)

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

DE: CARTON DE COLOMBIA S.A.

8,903,004,063

X



Página 2

Impreso el 04 de Febrero de 2022 a las 02:32:39 PM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Nro Matricula: 1431700

CIRCULO DE REGISTRO: 001

MUNICIPIO: MEDELLIN

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE C3A-ZONA VERDE (CESION B) (MPIO DE MEDELLIN) #

MEDELLIN ZONA SUR

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

No CATASTRO:

TIPO PREDIO: URBANO

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 05-11-2021 Radicacion: 2021-80414 Valor Acto:

Documento: ESCRITURA 3822 DEL: 10-09-2021 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)

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

DEL CARTON DE COLOMBIA S.A.

8,903,004,063

X

Nro Matricula: 1431701

CIRCULO DE REGISTRO: 001

MUNICIPIO: MEDELLIN

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) DIRECCION NO REGISTRADA

MEDELLIN ZONA SUR

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

No CATASTRO:

TIPO PREDIO: URBANO

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 05-11-2021 Radicacion: 2021-80414 Valor Acto:

Documento: ESCRITURA 3822 DEL: 10-09-2021 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN

ESPECIFICACION: 0920 LOTE0 (OTRO)

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

DEL CARTON DE COLOMBIA S.A.

8,903,004,063

X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Documento Generado Electronicamente - Radicacion Electronica

Fecha 04 de Febrero de 2022 a las 02:32:39 PM

Funcionario Calificador ABOGAD52

El Registrador - Firma

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

7

✓ cadena S.A. Nit. 890.950.531-0

Academia S.A. N.º 890.930.5340 14-09-21

ALZADO

40285

mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.085.084 de Bogotá, Representante Legal de la sociedad, y con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali que se protocoliza, debidamente autorizado por la Junta Directiva para suscribir el presente contrato tal y como consta en el extracto del Acta 842, del treinta (30) de julio de 2021 que se adjunta y manifestó: -----

PRIMERO: Que **CARTÓN DE COLOMBIA S.A.** es titular del derecho de dominio y ejerce la posesión material sobre un lote de terreno de cuarenta y tres mil setenta y tres metros con cincuenta centímetros cuadrados ($43.073,50m^2$), ubicado en la Calle 17 N° 43F – 316 de la ciudad de Medellín, que forma parte del Plan Parcial Gran Manzana Simesa aprobado mediante Decreto Municipal 124 del 17 de enero de 2006, (en adelante el "Inmueble"), cuya descripción en cuanto a linderos es la siguiente, literalmente tomada de la escritura pública número 1605 del veinte de diciembre de 2018, otorgada en la Notaría 27 de Medellín: "Lote de terreno localizado en la carrera 48, avenida las Vegas entre las calles 17 y 18, con un área total de $43.073,50 m^2$, conformada por los puntos de quiebre 2-5-6-3 y alinderado así: Por el occidente entre los puntos 2-3 linda con la faja de terreno objeto de cesión anticipada y destinada a uso público sobre la Carrera 48; Avenida las Vegas; por el norte entre los puntos 2-5 con la calle 18; por el oriente entre los puntos 5-6 con propiedad de Hojalata y Laminados S.A. demarcado con el N° 43F-122 de la calle 17; por el sur entre los puntos 6-3 con la calle 17" -----

Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001 – 3303 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur y con el código catastral 050010105140300180002000000000. -----

SEGUNDO. – TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Que **CARTÓN DE COLOMBIA S.A.** adquirió el Inmueble, en mayor extensión así: -----

2.1 Un lote de mayor extensión a título de compraventa celebrada con Pablo Bernal Restrepo, mediante escritura pública número 441 del 20 de junio de 1955, otorgada en la Notaría Quinta de Medellín. -----

2.2 Un segundo lote de mayor extensión a título de compraventa celebrada con el Instituto de Crédito Territorial, mediante escritura pública número 8695 del 28 de noviembre de 1960, otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín. -----



2.3 Un tercer lote de mayor extensión a título de dación en pago de Siderúrgica S.A. mediante escritura pública 8713 del 28 de noviembre de 1960, otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín. -----

2.4 Mediante Escritura Pública 1593 del 12 de junio de 1965, otorgada en la Notaría Quinta de Medellín, **CARTÓN DE COLOMBIA S.A** englobó los tres (3) inmuebles de mayor extensión, en un solo lote, correspondiente al Inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001 – 3303 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. -----

2.5 Por medio de la escritura pública número 1605 del veinte de diciembre de 2018, otorgada en la Notaría 27 de Medellín, **CARTÓN DE COLOMBIA S.A** cedió anticipadamente al Municipio de Medellín una faja de 439 metros cuadrados, del Inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001 – 3303.

TERCERO. – LIBERTAD DE GRAVÁMENES: Que el Inmueble se encuentra libre de gravámenes, medidas cautelares, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio. -----

CUARTO: Que, mediante documento privado del 30 de diciembre de 2020, **CARTÓN DE COLOMBIA S.A.** en calidad de promitente vendedora, suscribió con el **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA – FIC** y las sociedades **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., ARQUITECTURA & CONCRETO S.A.S., INVER KIWI LTDA. y MECHE S.A.S.** en calidad de promitentes compradores (los "PROMITENTES COMPRADORES"), un contrato de promesa de compraventa sobre el Inmueble (en adelante la "Promesa de Compraventa"). -----

QUINTO: Que en la Promesa de Compraventa las partes acordaron que **CARTÓN DE COLOMBIA S.A.**, en calidad de propietaria del Inmueble, comparecería a suscribir la escritura de división material, con el fin de generar los folios de matrícula inmobiliaria independientes para las zonas de cesión de la primera etapa del proyecto a favor del Municipio de Medellín y para el área restante del Inmueble. Asimismo, acordaron que, como segundo acto de la escritura, se celebrará la transferencia de las zonas de cesión de la primera etapa del proyecto a favor del Municipio de Medellín y, como tercer acto, la transferencia a título de compraventa de las áreas privadas de la respectiva etapa a favor del Fideicomiso de Desarrollo, es decir, a favor del **FIDEICOMISO FLORENCIA – FERRARA**. -----

República de Colombia

cadena

11034040501018-10-81

Cadena S.A. N.º 990995340



Ca402851764

Ca40285176



14-09-21

Cadena S.A. N.º 990995340

SEXTO: Que mediante Resolución número C2 – 21 – 1002 del 22 de junio de 2021, la Curaduría Urbana Segunda de Medellín aprobó, en relación con el Inmueble, el Planteamiento Urbanístico General – PUG, otorgó Licencia de Urbanización y dio el visto bueno para la constitución de la urbanización de la Etapa C3A y la cesión anticipada de una vía a favor del Municipio de Medellín, que a la fecha de la presente escritura ya ha sido cedida, tal y como consta en la escritura pública número 1605 del veinte de diciembre de 2018, otorgada en la Notaría 27 de Medellín. -----

SÉPTIMO: Que mediante oficio con número de radicado OAC-2-21-0625, la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, en su calidad de Apoderada Especial de **CARTÓN DE COLOMBIA S.A** y conforme a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, renunció al visto bueno para la constitución de la urbanización de la Etapa C3A, aprobado como parte de las actuaciones otorgadas mediante la mencionada Resolución C2 – 21 – 1002. En consecuencia, la Curaduría Urbana Segunda de Medellín procedió, mediante Resolución C2 – 21 1166 del 19 de julio de 2021, a aclarar la Licencia con el fin de indicar que lo aprobado es únicamente el Planteamiento Urbanístico General – PUG y la Licencia de Urbanización del Inmueble. -----

OCTAVO: Que, obrando en la calidad indicada, y conforme a la Licencia de Urbanización otorgada mediante Resolución C2 – 21 – 1002 del 22 de junio de 2021 y su aclaración contenida en la Resolución C2 – 21 – 1166 del 19 de julio de 2021, expedidas por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, la sociedad **CARTÓN DE COLOMBIA S.A** comparece para **DIVIDIR MATERIALMENTE** el Inmueble de su propiedad, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 001 – 3303 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, descrito y alínderado en el numeral PRIMERO anterior, desprendiendo los lotes de terreno denominados C3A – ÁREA NETA, C3A – CESIÓN DE VÍA, C3A – ZONA VERDE y LOTE ETAPAS RESTANTES, los cuales de conformidad con el Plano CC_C3A, con fecha abril 29 de 2021, aprobado por la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, que se presenta para su protocolización con esta escritura, conjuntamente con la Resolución N° C2 – 21 – 1002 del 22 de junio de 2021 y la Resolución N° C2 – 21 – 1166 del 19 de julio de 2021; se identifican de la siguiente forma: -----



cadena

Nº	NOMBRE	ÁREA m ²
1	C3A – ÁREA NETA	1.694,89
2	C3A – CESIÓN DE VÍA	955,95
3	C3A – ZONA VERDE (CESIÓN B)	1.450,16
4	CESIÓN DE VÍA ANTICIPADA (ya transferido)	439,00
5	LOTE ETAPAS RESTANTES	38.972,50
TOTAL		43.512,50

1. INMUEBLES PRIVADOS:

1.1 LOTE C3A – ÁREA NETA: Un lote de terreno, ubicado en el municipio de Medellín, con un área de MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1.694,89 m²), cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 14, 23, 22, 30 y 14 punto de partida, del Plano CC_C3A, de fecha 29 de abril de 2021, por los siguientes linderos: "Por el OCCIDENTE: del punto 14 al punto 23, en 39,55 metros; por el NORTE, del punto 23 al punto 22, en 42,86 metros; por el ORIENTE, del punto 22 al punto 30, en 39,55 metros; por el SUR, del punto 30 al 14 en 42,86 metros".

1.2 LOTE ETAPAS RESTANTES: Un lote de terreno, ubicado en el municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, con un área de TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (38.972,50 m²), cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 9, 11a, 1a, 43(5), 39(4), 26, 22, 30, 14, 13, 8 y 9 punto de partida, del Plano CC_C3A, de fecha 29 de abril de 2021, por los siguientes linderos: "Por el NORTE del punto 9 al punto 11a, en 62,12 metros; por el OCCIDENTE del punto 11a al punto 1a, en 174,32 metros; por el SUR del punto 1a al punto 43(5) en 247 metros; por el ORIENTE del punto 43(5) al punto 39(4) en 175 metros; por el NORTE, del punto 39(4) al punto 26, en 128,65 metros; por el OCCIDENTE, del punto 26 al punto 22, en 33,96 metros; en el mismo costado, continúa hacia el punto 30 en 30,55 metros; por el NORTE, del punto 30 al punto 14 en 42,86 metros; en esta misma dirección hacia el punto 13 en 13 metros; por el ORIENTE,

del punto 13 al punto 8 en 38,89 metros y en este mismo sentido, en 34,45 metros hasta el punto 9 punto de partida". -----

2. INMUEBLE CON DESTINO A ZONAS VERDES PÚBLICAS: -----

2.1 LOTE C3A – ZONA VERDE (CESIÓN B): Un lote de terreno, ubicado en el municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, con un área de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PUNTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS ($1.450,16 \text{ m}^2$), cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 22, 23, 24, 25, 26 y 22 punto de partida, del Plano CC_C3A, de fecha 29 de abril de 2021, por los siguientes linderos: "Por el SUR, del punto 22 al punto 23 en 42,86 metros con el lote Etapa C3A Area Neta, por el OCCIDENTE, del punto 23 al punto 24 en 30,24 metros con cesión Vía Cra 44, por el NOROCCIDENTE, del punto 24 al 25 en 4,57 metros con cesión Vía Cra 44, por el NORTE, en 40,61 metros, del punto 25 al punto 26 con Calle 18 y por el ORIENTE, en 33,96 metros, del punto 26 al punto 22, punto de partida con lote Etapas Restantes. -----

3. INMUEBLE CON DESTINO A VÍA PÚBLICA: -----

3.1 LOTE C3A – CESIÓN VÍA: Un lote de terreno, ubicado en el municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, con un área de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (955.95 m^2), cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 9, 25, 24, 23, 14, 13, 8, y 9 punto de partida, del Plano CC_C3A, de fecha 29 de abril de 2021, por los siguientes linderos: "Por el NORTE, del punto 9 al 25 en 15,25 metros con Calle 18, por el SURORIENTE, del punto 25 al 24 en 4,57 metros con Lote C3A Zona Verde, por el ORIENTE del punto 24 al punto 23 en 30,24 metros con Lote C3A Zona Verde, en esta misma dirección, del punto 23 al punto 14 en 39,55 metros con Lote C3A Área Neta, por el SUR, del punto 14 al punto 13 en 13 metros con continuación Vía Cra 44, por el OCCIDENTE en 38,89 metros del punto 13 al punto 8 y en este mismo sentido, en 34,45 metros hasta el punto 9, punto de partida con lote Etapas Restantes." -----

PARÁGRAFO. SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO: Se solicita a la señora registradora de instrumentos públicos de Medellín Zona Sur, asignar un folio de matrícula inmobiliaria independiente a cada uno de los lotes de terreno resultantes de la división material del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria



Aa0748776



número 001 – 3303 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, antes descritos. -----

NOVENO: La presente división material se realiza con base en lo previsto en el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015. -----

SEGUNDO ACTO

CESIÓN GRATUITA AL MUNICIPIO DE MEDELLÍN

En este acto continúa compareciendo el señor **GUILLERMO GÓMEZ CANALES**, de las condiciones civiles anotadas, obrando en su calidad de Apoderado Especial de **CARTÓN DE COLOMBIA S.A** y manifestó: -----

PRIMERO: La sociedad **CARTÓN DE COLOMBIA S.A** es propietaria de los inmuebles denominados C3A – CESIÓN DE VÍA, con un área de 955,95m² y C3A – ZONA VERDE (CESIÓN B) con un área de 1.450,16m², con destinación a uso público, resultantes de la DIVISIÓN MATERIAL del Inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001 – 3303 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, tal y como consta en el Primer Acto de esta escritura. -----

SEGUNDO: El 27 de diciembre de 2019, la Alcaldía del Municipio de Medellín expidió el Decreto Municipal número 2502 “Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín, se derogan los Decretos Municipales 566 de 2011 y 1152 de 2015 y se dictan otras disposiciones”, Decreto que fue publicado en la Gaceta Oficial Nro. 4658. -----

TERCERO: En el Capítulo 1 del TÍTULO III “**CUMPLIMIENTO Y ENTREGA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA**” del citado Decreto Municipal Nro. 2502 de diciembre 27 de 2019, se estableció el procedimiento para la incorporación jurídica de las áreas de cesión pública en sitio, fijando las condiciones de escrituración y registro en el artículo 42, en los siguientes términos: -----

“Artículo 42. Escrituración y Registro. Una vez revisada y aprobada la minuta de la escritura de constitución de la urbanización y cesión o escritura de cesión, el cedente titular de la licencia, propietario, urbanizador, o sus apoderados, deberán presentarla ante la respectiva Notaría para su protocolización, con copia de la representación legal, de los planos aprobados por el Departamento Administrativo

de Planeación y la licencia urbanística respectiva y los demás documentos exigidos por la Notaría para su protocolización. -----

Cuando la minuta de la escritura de constitución de urbanización y cesión o escritura de cesión se encuentre en papel notarial firmada por el cedente, se debe enviar el original de dicha minuta firmada a la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, para su verificación previa al registro, por parte del interesado, en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente. -----

En todo caso, la Secretaría de Suministros y Servicios deberá utilizar los medios digitales idóneos de comunicación con las oficinas de registro de instrumentos públicos para la verificación del registro de la Escritura Pública." -----

CUARTO: De conformidad con lo establecido en el Decreto Municipal número 2502 de 2019, publicado en la Gaceta Oficial número 4658 del 31 de diciembre de 2019, la Unidad de Adquisición de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Suministros y Servicios del Municipio de Medellín efectuó la revisión técnica y jurídica de la cesión a título gratuito de los lotes de terreno con destinación a uso público denominados C3A – CESIÓN DE VÍA y C3A – ZONA VERDE (CESIÓN B), tal y como consta en el CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN que se protocoliza con este instrumento público. -----

QUINTO: CARTÓN DE COLOMBIA S.A como actual titular del derecho de dominio de los Inmuebles mencionados en el numeral primero, procede a suscribir el presente acto, de acuerdo con las cláusulas que se establecen a continuación: -----

**CESIÓN A TÍTULO GRATUITO A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN
POR OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE LA ETAPA C3A – CARTÓN DE
COLOMBIA**

PRIMERA: CARTÓN DE COLOMBIA S.A, es propietaria y ejerce posesión material sobre los siguientes inmuebles: -----

1.1 LOTE C3A – CESIÓN VÍA: Un lote de terreno, ubicado en el municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, con un área de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (955.95 m²), cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 9, 25, 24, 23, 14, 13, 8, y 9 punto de partida, del Plano CC_C3A, de fecha 29 de abril de 2021, por



Aa074877



los siguientes linderos: "Por el NORTE, del punto 9 al 25 en 15,25 metros con Lote C3A Zona Verde, por el SURORIENTE, del punto 25 al 24 en 4,57 metros con Lote C3A Zona Verde, por el ORIENTE del punto 24 al punto 23 en 30,24 metros con Lote C3A Zona Verde, en esta misma dirección, del punto 23 al punto 14 en 39,55 metros con Lote C3A Area Neta, por el SUR, del punto 14 al punto 13 en 13 metros con continuación Vía Cra 44, por el OCCIDENTE en 38,89 metros del punto 13 al punto 8 y en este mismo sentido, en 34,45 metros hasta el punto 9, punto de partida con lote Etapas Restantes."

1.2 LOTE C3A – ZONA VERDE (CESIÓN B): Un lote de terreno, ubicado en el municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, con un área de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PUNTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS (1.450,16 m²), cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 22, 23, 24, 25, 26 y 22 punto de partida, del Plano CC_C3A, de fecha 29 de abril de 2021, por los siguientes linderos: "Por el SUR, del punto 22 al punto 23 en 42,86 metros con el lote Etapa C3A Área Neta, por el OCCIDENTE, del punto 23 al punto 24 en 30,24 metros con cesión Vía Cra 44, por el NOROCCIDENTE, del punto 24 al punto 25 en 4,57 metros con cesión Vía Cra 44, por el NORTE, en 40,61 metros, del punto 25 al punto 26 con Calle 18 y por el ORIENTE, en 33,96 metros, del punto 26 al punto 22, punto de partida con lote Etapas Restantes. -----

SEGUNDA. – TÍTULO DE ADQUISICIÓN. CARTÓN DE COLOMBIA S.A adquirió los inmuebles antes descritos, en mayor extensión de la siguiente forma: -----

2.1 Un lote de mayor extensión a título de compraventa celebrada con Pablo Bernal Restrepo, mediante escritura pública número 441 del 20 de junio de 1955, otorgada en la Notaría Quinta de Medellín. -----

2.2 Un segundo lote de mayor extensión a título de compraventa celebrada con el Instituto de Crédito Territorial, mediante escritura pública número 8695 del 28 de noviembre de 1960, otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín. -----

2.3 Un tercer lote de mayor extensión a título de dación en pago de Siderúrgica S.A, mediante escritura pública 8713 del 28 de noviembre de 1960, otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín. -----

2.4 Mediante Escritura Pública 1593 del 12 de junio de 1965, otorgada en la Notaría Quinta de Medellín, **CARTÓN DE COLOMBIA S.A** englobó los tres (3)

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

El papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del actuario notarial.

cadena

18-01-21

11032SYQ1ER9-77A0

Graduate School — 800.368.6321

demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, nulidades y demás actos que restrinjan su incorporación jurídica al patrimonio del Municipio. Igualmente se encuentran libres de ocupaciones, circunstancia que se verificará al momento del recibo material de estos por parte del Municipio de Medellín. -----

OCTAVA: CARTÓN DE COLOMBIA S.A se obligan al saneamiento de los inmuebles objeto de la presente cesión en los casos de la ley, bien sea por evicción o vicios redhibitorios. -----

NOVENA: CARTÓN DE COLOMBIA S.A., a través de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, se obliga a radicar ante la Subsecretaría de Selección y Gestión de Proveedores de la Secretaría de Suministros y Servicios, una copia de la presente escritura pública de cesión debidamente registrada y los certificados de tradición y libertad que dan cuenta de su inscripción. -----

DÉCIMA: Todos los gastos notariales, de rentas y de registro ocasionados por el otorgamiento del presente instrumento público serán cancelados por cuenta de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, en su calidad de responsable del desarrollo de la Etapa C3A – Cartón de Colombia. -----

DÉCIMA PRIMERA: CARTÓN DE COLOMBIA S.A., a través de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** se obliga a entregar materialmente los inmuebles que por este instrumento se ceden, debidamente acondicionados según los reglamentos urbanísticos, al Municipio de Medellín, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.

DÉCIMA SEGUNDA: Para efectos de liquidación de los derechos notariales, del impuesto departamental de anotación y registro, y de los derechos registrales, a esta cesión gratuita se le asigna un valor de **NUEVE MIL SETECIENTOS OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON DEICISEIS CENTAVOS (\$9.708.325.524,16)**, correspondiente al valor comercial de los inmuebles objeto de cesión al Municipio. -----

PARAGRAFO: De conformidad con lo establecido por el artículo 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019. Los otorgantes declaran bajo la gravedad del juramento que el precio de la venta contenido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni existen sumas

cadena

República de Colombia

13



que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado.

TERCER ACTO

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL

Comparecen en este acto:

- (i) **ÁLVARO JOSÉ LONDOÑO MEJÍA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.389.851, en calidad de Representante Legal de **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.**, sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida mediante escritura pública número 321 del 20 de febrero de 1973, otorgada en la Notaría Séptima de Medellín, identificada con NIT 890.912140-6, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta; **FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ RESTREPO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.613.178, en calidad de Representante Legal de **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida mediante escritura pública número 631 del 2 de abril de 1990, otorgada en la Notaría 17 de Medellín, identificada con NIT 800.093.117-3, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta; **GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.541.186, en calidad de Suplente del Representante Legal Principal y por tanto en nombre y representación legal de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificado con NIT 800.150.280-0, obrando única y exclusivamente en calidad de Administradora del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, identificado con NIT 900.203.191-5, tal y como se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se adjunta al presente contrato; **NATALIA OCHOA RESTREPO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 43.757.755, Representante Legal de **INVER KIWI LTDA.**, sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida por documento privado del 25 de agosto de

Modelo notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

cadena

1103479595
18-01-21

cadena S.A. - N.º 89090340

SEXTA: Que con la transferencia que se efectúa mediante el presente acto, el **TRADENTE** da cumplimiento a su obligación de transferir bajo la promesa de compraventa en cuanto se refiere a las áreas descritas en la presente escritura pública. -----

CLÁUSULAS:

PRIMERA. – OBJETO. Por medio del presente instrumento público la **TRADENTE** transfiere a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA – FERRARA**, a título de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL**, por cuenta de los **FIDEICOMITENTES**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **"LOTE C3A – ÁREA NETA:** Un lote de terreno, ubicado en el municipio de Medellín, con un área de MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1.694,89 m²), cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 14, 23, 22, 30 y 14 punto de partida, del Plano CC_C3A, de fecha 29 de abril de 2021, por los siguientes linderos: "Por el OCCIDENTE: del punto 14 al punto 23, en 39,55 metros; por el NORTE, del punto 23 al punto 22, en 42,86 metros, por el ORIENTE, del punto 22 al punto 30, en 39,55 metros; por el SUR, del punto 30 al 14 en 42,86 metros". -----

Este inmueble se identificará con el Folio de Matrícula Inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, al calificar el Primer Acto de la presente escritura, que contiene la División Material del inmueble de mayor extensión, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 001 – 3303 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. ----- Código Catastral aún sin asignar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de cabida y linderos, el inmueble se transfiere como un cuerpo cierto, razón por la cual no habrá lugar a reclamación alguna si la cabida real resultare inferior a la cabida aquí declarada. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. RENUNCIA A CONDICIONES RESOLUTORIAS. La presente transferencia se hace de forma firme e irresoluble, por lo que las Partes renuncian al ejercicio de toda acción y/o condición resolutoria que se derive de la celebración del presente contrato. -----

PARÁGRAFO TERCERO. SOLICITUD A REGISTRO: De acuerdo con la -----



Aa07487764

NOTARIO

cadena

instrucción administrativa número 12 del 09 de septiembre de 2014, de Superintendencia de Notariado y Registro, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, anotar la transferencia a nombre de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**- como vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA - FERRARA** - NIT. 830.053.812-2.

SEGUNDA. – TÍTULO DE ADQUISICIÓN. El inmueble anteriormente descrito y alinderado y que es materia de esta transferencia, fue adquirido por la **TRADENTE** en mayor extensión de la siguiente forma: -----

2.1 Un lote de mayor extensión a título de compraventa celebrada con Pablo Bernal Restrepo, mediante escritura pública número 441 del 20 de junio de 1955, otorgada en la Notaría Quinta de Medellín.

2.2 Un segundo lote de mayor extensión a título de compraventa celebrada con el Instituto de Crédito Territorial, mediante escritura pública número 8695 del 28 de noviembre de 1960, otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín.

2.3 Un tercer lote de mayor extensión a título de dación en pago de Siderúrgica S.A, mediante escritura pública 8713 del 28 de noviembre de 1960, otorgada en la Notaria Cuarta de Medellín. -----

2.4 Mediante Escritura Pública 1593 del 12 de junio de 1965, otorgada en la Notaría Quinta de Medellín, **CARTÓN DE COLOMBIA S.A** englobó los tres (3) inmuebles de mayor extensión, en un solo lote, correspondiente al Inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001 – 3303 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

2.5 En el **PRIMER ACTO** de la presente escritura, **CARTÓN DE COLOMBIA S.A** procedió a **DIVIDIR MATERIALMENTE** el mencionado Inmueble, dando origen, entre otros, al lote de terreno objeto de la presente transferencia.

TERCERA. - LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO. La **TRADENTE** declara que posee real y materialmente el inmueble objeto de esta transferencia, que no han sido enajenado o transferido por acto anterior al presente ni prometidos en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas. También garantiza que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que el mismo se halla libre de gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

21. Material material para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo material

cadena

18-01-21

SYDNEY/PA68/101501T

caudata S.d. N.L. 890.930.534-0

JP.



judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general de cualquier limitación de dominio; y, que de acuerdo con lo anterior, se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley frente a los **FIDEICOMITENTES**, quienes a su vez responderán, no sólo hacia **ALIANZA**, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera el inmueble o sus desmembraciones, haciendo suyas dichas obligaciones, para lo cual desde ahora autorizan a **ALIANZA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se transfiere la propiedad del inmueble por parte del **FIDEICOMISO**. Quedan **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** expresamente relevados de la obligación de responder por evicción de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO**.

CUARTA. – DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO. La **TRADENTE** declara que transfiere el inmueble descrito, a paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos del orden nacional, departamental, distrital o municipal.

QUINTA. – ENTREGA. La **TRADENTE** ha hecho entrega real y material del inmueble objeto de esta transferencia, junto con todos los usos, costumbres y servidumbres que legal y materialmente les corresponden, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra a **LA FIDUCIARIA**, quien a su vez ha hecho entrega de la tenencia del mismo a la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.** quien la ostenta a título de comodato precario, conforme al contrato suscrito por documento privado entre dicha sociedad y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO: Se solicita a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, **NO** registrar el comodato del inmueble a favor de la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**

SEXTA. – INCREMENTO. Con el inmueble que se transfiere, se procede a incrementar el **FIDEICOMISO FLORENCIA – FERRARA**.

SÉPTIMA. Queda entendido que el clausulado contenido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO**, no sufre modificación alguna, ni pierde vigencia por efecto de la presente transferencia.

NOTARIA
DE MEDELLÍN
NOTARIO

OCTAVA. – COMPROBANTES FISCALES. Con esta escritura se protocolizan los comprobantes fiscales de paz y salvo del Impuesto Predial y Valorización del inmueble objeto de transferencia, aportados por la **TRADENTE**.

NOVENA. – GASTOS Y COSTOS. Los gastos notariales que se generen con ocasión de esta escritura pública y el impuesto de Registro (Anotación y Registro – Beneficencia – Boleta de Rentas) serán pagados por la **TRADENTE** y los **FIDEICOMITENTES** en partes iguales; los Derechos de Registro serán de cuenta exclusiva de los **FIDEICOMITENTES**.

DECIMA. – VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES Y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO – BENEFICENCIA – Y DERECHOS DE REGISTRO: El valor del presente acto corresponde al valor del Avalúo Comercial del inmueble objeto de esta transferencia, es decir la suma de **SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS (\$6.838.649.873,71)**, suma que ha sido pagada por los **FIDEICOMITENTES** a entera satisfacción del **TRADENTE**.

PARÁGRAFO: El **TRADENTE** y los **FIDEICOMITENTES** declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en esta escritura es real y/o corresponde al valor comercial del inmueble y no ha sido objeto de pactos privados que consten en otros documentos o que hayan sido objeto de un convenio verbal en el que se señale un valor diferente al establecido en este documento. En caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos. Declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura. Estas declaraciones se hacen de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes, sin responsabilidad alguna por parte del Notario. Lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 61 de la Ley 2010/2019.

Presente **CATALINA POSADA MEJÍA**, quien dijo ser mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, y como tal, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, con NIT. 860.531.315 – 3, constituida por escritura pública número 545 del 1 de febrero 1986 de la Notaría 10ª

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública – No tiene costo para el usuario

del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986; existencia y representación que acredita con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FLORENCIA – FERRARA**, quien declaró: a) Que acepta la presente escritura y la transferencia a título de fiducia mercantil como aporte para el incremento del patrimonio autónomo denominado **FLORENCIA – FERRARA** por encontrarla a su entera satisfacción; b) Que **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** recibió real y materialmente el inmueble objeto del presente contrato con sus anexidades, usos y dependencias. -----

Presentes las Partes declaran expresamente que aceptan los términos de esta escritura, el contrato en ella contenido y los derechos y obligaciones que a su favor y a su cargo respectivamente emanan de ella. -----

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, quienes advertidos de su registro, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. -----

Leído el presente instrumento por los comparecientes, lo encontraron correcto, lo aprueban y para constancia lo firman ante mí, el suscrito Notario, quien en esta forma lo autoriza. Se advirtió el registro dentro del término legal. -----

Derechos Notariales Causados \$49.933.249.00, Decreto 0188 de febrero 12 de 2013 y Resolución Nro. 00536 del 22 de enero de 2021, modificada por Resolución No.

cadena

República de Colombia

21



00545 del 25 de enero de 2021. Super y Fondo \$68.100.00, según Decreto 3432 de septiembre 19 de 2011, IVA \$9.874.804.00. -----

LA SOCIEDAD ENAJENANTE, presentó los siguientes comprobantes fiscales: **PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO** No. 1641375, expedido por la Secretaria de Hacienda del Municipio de Medellín el 26 de agosto de de 2021, válido hasta el 31 de diciembre de 2021. Paz y Salvo de Valorización No. A129653, expedido por el Fondo de Valorización del Municipio de Medellín - FONVALME, el 10 de septiembre de 2021, válido hasta el 30 de septiembre de 2021. -----

Este certificado fue expedido a nombre de **CARTÓN DE COLOMBIA S.A. NIT. NIT 890.300.406 - 3.** -----

Avalúo Catastral de Mayor Extensión (43.073,50 M2): \$78.491.549.000.00. -----

Avalúo Catastral Cesión al Municipio de Medellín (2.406,11 M2): **\$4.384.582.190.07.** -----

Avalúo Catastral Lote que se Transfiere (1.694,89 M2): **\$3.088.547.285.09.** -----

Los representantes legales de las Sociedad fueron autorizados para suscribir la presente escritura fuera del Despacho, ya que tiene registrada su firma en la Notaría (artículo 12 del Decreto 2148 de 1983). -----

Se pone en conocimiento de las partes aquí contratantes sobre la modificación que efectuó la ley 2010 de 2019 al Artículo 90 del Estatuto Tributario, y por tanto conocen el alcance y consecuencias frente al presente acto notarial que suscriben. -----

Conforme al artículo 18 del decreto ley 019 de 2012, el(la)(los) compareciente(s) fue(ron) identificado(s) a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la registraduría nacional del estado civil, certificación que se anexa. -----

Se extendió conforme a minuta presentada en las hojas de papel Notarial con los números: Aa074877638 / 74877639 / 74877640 / 74877641 / 74877642 / 74877643 / 74877644 / 74877645 / 74877646 / 74877647 / 74877648 / 74877649. -----

GUILLERMO GÓMEZ CANALES

C.C. No 79.159.495

Apoderado Especial de la Sociedad

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

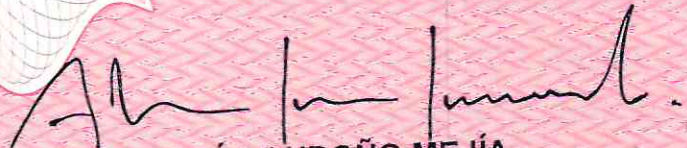
cadena

18-01-21
11033945

JP

CARTÓN DE COLOMBIA S.A.

NIT 890.300.406 - 3


ALVARO JOSÉ LONDOÑO MEJÍA

C.C. No. 71.389.851

Representante Legal de la Sociedad

LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.

NIT 890.912.140-6


FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ RESTREPO

C.C. No. 71.613.178

Representante Legal de la Sociedad

ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.

NIT 800.093.117-3


GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO

C.C. No. 98.541.186

Representación Legal de

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

NIT. 800.150.280-0

Obrando única y exclusivamente en calidad de Administradora del

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

NIT 900.203.191-5

Pasa a la Hoja papel Notarial Número: Aa074877649.



Viene de la Hoja papel Notarial Número: Aa074877648.
Corresponde a la Escritura Pública Número: TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTIDÓS (3.822).

Natalia Ochoa Restrepo

NATALIA OCHOA RESTREPO

C.C. No. 43.757.755

Representante Legal de la Sociedad

INVER KIWI LTDA.

NIT 901.003.467-8

Representante Legal de la Sociedad

MECHI S.A.S.

NIT 901.022.816-6

Catalina Posada Mejía

CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. No. 43.733.043

Representante Legal de

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT. 860.531.315 - 3

vocera del Patrimonio Autónomo denominado

FLORENCIA - FERRARA

NIT. 830.053.812 - 2



BEATRIZ ELENA
YEPES HERNÁNDEZ



Beatriz Elena Yepes Hernández

NOTARIA VEINTICINCO (25) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

ENCARGADA



NOTARÍA **25**
DE MEDELLÍN

Es **FIEL** copia tomada del original, que expidió y autorizó en
DOCE (12) Hoja(s) útil(s) con destino a la **INTERESADA**
Dado en Medellín **01 DE OCTUBRE DE 2021**



*MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA TORRE 1 Y TORRE 2
PROYECTO FLORENCIA FERRARA DEL RIO- PROPIEDAD HORIZONTAL*

**MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA TORRE 1 Y TORRE 2 DEL PROYECTO FLORENCIA FERRARA DEL RIO
APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL**

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

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

ANTECEDENTES:

- 1º. Mediante escritura pública número [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, registrada el [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], se constituyó con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, denominado **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, en el cual la sociedad **LONDOÑO GOMEZS.A.S.** tiene actualmente la calidad de **EL BENEFICIARIO PROMOTOR**.
- 2º. La sociedad **LONDOÑO GOMEZS.A.S.**, en su calidad de **EL BENEFICIARIO GERENTE** en el citado fideicomiso, se encuentra construyendo y comercializando por su exclusiva cuenta y riesgo el **PROYECTO FLORENCIA FERRARA DEL RIO APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, sobre varios lotes de terreno ubicados en el Municipio de Medellín (Ant.). Entre estos el LOTE 1.1. PRIVADO. PRIMERA ETAPA DE FLORENCIA FERRARA DEL RIO: Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, sector Ciudad del Rio con área de XXX m2 (...). ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA NORTE, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO. 001-1431698 y 001-1431699

MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA TORRE 1 DEL
PROYECTO FLORENCIA FERRARA DEL RIO APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL

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

4º. La Señora/el señor **xxxxxxxxxxxxxx**, suscribió con **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, mediante documento de fecha de , un encargo fiduciario para la vinculación ha dicho fideicomiso, en calidad de **CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA**, con la finalidad que a la terminación del proyecto **ALIANZA** le transfiera la propiedad sobre los inmuebles y **EL BENEFICIARIO GERENTE** le haga la entrega material de los mismos.

5º. En el numeral 3. “Reformas” de la Cláusula TERCERA “El Beneficio” del Encargo Fiduciario para la vinculación al FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA DEL RIO Torre 1 Y Torre 2, quedo establecido que “**EL BENEFICIARIO GERENTE** a través de la **GERENCIA DEL PROYECTO** de cuya existencia se deja constancia en el contrato de fiducia, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** pretenda introducir por su cuenta, a las unidades inmobiliarias que le correspondan en el proyecto. En éste deberá incluirse el proceso de aprobación, la forma de calcular el costo ocasionado con la reforma, la manera de determinar el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y la forma de pago. Se deja expresa constancia de que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que tales reformas serán por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por **EL BENEFICIARIO GERENTE** perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones a los bienes que no hayan sido efectuadas por **EL BENEFICIARIO GERENTE** y que acepta que la fecha de entrega pactada en este contrato pueda llegar a prorrogarse”.

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

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

**MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA TORRE 1 DEL
PROYECTO FLORENCIA FERRARA DEL RIO APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL**

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

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

7º. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** compareció a la Notaría Veinticinco de Medellín a otorgar la Escritura Pública número [REDACTED] de [REDACTED] de 20[REDACTED], por medio de la cual se protocolizó el reglamento de Propiedad Horizontal de la Primera Etapa del Conjunto Residencial FLORENCIA FERRARA DEL RIO Apartamentos, en cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato de fiducia mercantil que regula el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA DEL RIO.

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

CLÁUSULAS:

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

RELACIONAR LINDEROS

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

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

*MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA TORRE 1 DEL
PROYECTO FLORENCIA FERRARA DEL RIO APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL*

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

LECTURA DE ENERGÍA:

ACUEDUCTO:

GAS:

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

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

*MODELO ACTA DE ENTREGA
INMUEBLES QUE INTEGRAN LA TORRE 1 DEL
PROYECTO FLORENCIA FERRARA DEL RIO APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL*

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

EL BENEFICIARIO PROMOTOR:

C.C. Nro.

De

EL BENEFICIARIO DE ÁREA:

C.C. Nro.

De

Medellín, abril 26 de 2021

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

Asunto: Poder especial.
Referencia: Proyectos Cartón de Colombia. MI-3303

CARTÓN DE COLOMBIA S.A., sociedad con domicilio en el municipio de Yumbo, Valle del Cauca, constituida por escritura pública número 1767 del 4 de mayo de 1944, otorgada en la notaría primera de Medellín, identificada con NIT 890.300.406 – 3, legalmente representada por **RUDOLF ALEXANDER RAHN ZUÑIGA** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 16.446.785, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali que se adjunta como Anexo; confiero poder especial amplio y suficiente a **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.**, sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida por escritura pública número 321 del 20 de febrero de 1973, otorgada en la notaría séptima de Medellín, identificada con NIT 890.912.140-6, para que represente, gestione, tramite y lleve hasta su culminación, todas las actividades inherentes a la obtención de las licencias urbanísticas, de subdivisión, de construcción y sus modificaciones, solicitadas para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios los cuales pretenden llevarse a cabo en el inmueble con MI.3303

Atentamente,

RUDOLF ALEXANDER RAHN ZUÑIGA
CC: 16446785
Representante Legal
CARTÓN DE COLOMBIA S.A.





abril 26 de 2021

Señores,
CURADURIA URBANA SEGUNDA
MUNICIPIO DE MEDELLIN
E.S.D.

Asunto: Poder especial.
Referencia: Proyectos Carton de Colombia MI-3303

CARTÓN DE COLOMBIA S.A., sociedad con domicilio en el municipio de Yumbo, Valle del Cauca, constituida por escritura pública número 1787 del 4 de mayo de 1964, otorgada en la notaría primera de Medellín, identificada con NIT 890.300.408 - 3, legalmente representada por RUDOLF ALEXANDER RAHN ZUÑIGA mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 16.446.785, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali que se adjunta como Anexo; confiere poder especial amplio y suficiente a LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida por escritura pública número 321 del 20 de febrero de 1973, otorgada en la notaría séptima de Medellín, identificada con NIT 890.312.140-6, para que represente, gestione, tramite y lleve hasta su culminación, todas las actividades inherentes a la obtención de las licencias urbanísticas, de subdivisión, de construcción y sus modificaciones, solicitadas para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios los cuales pretenden llevarse a cabo en el inmueble con MI.3303

Atentamente,

RUDOLF ALEXANDER RAHN ZUÑIGA

CC: 16446785
Representante Legal
CARTÓN DE COLOMBIA S.A.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



2627282

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el siete (7) de mayo de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Veintiuna (21) del Círculo de Cali, compareció: RUDOLF ALEXANDER RAHN ZUÑIGA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 16446785 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

NOTARIA


Firma autógrafa


drzpe163nm1w
07/05/2021 - 10:40:40



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

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

Este folio se asocia al documento, sobre: PODER ESPECIAL.

21

ROBINSON MOSQUERA HERNANDEZ

Notario Veintiuna (21) del Círculo de Cali, Departamento de Valle - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

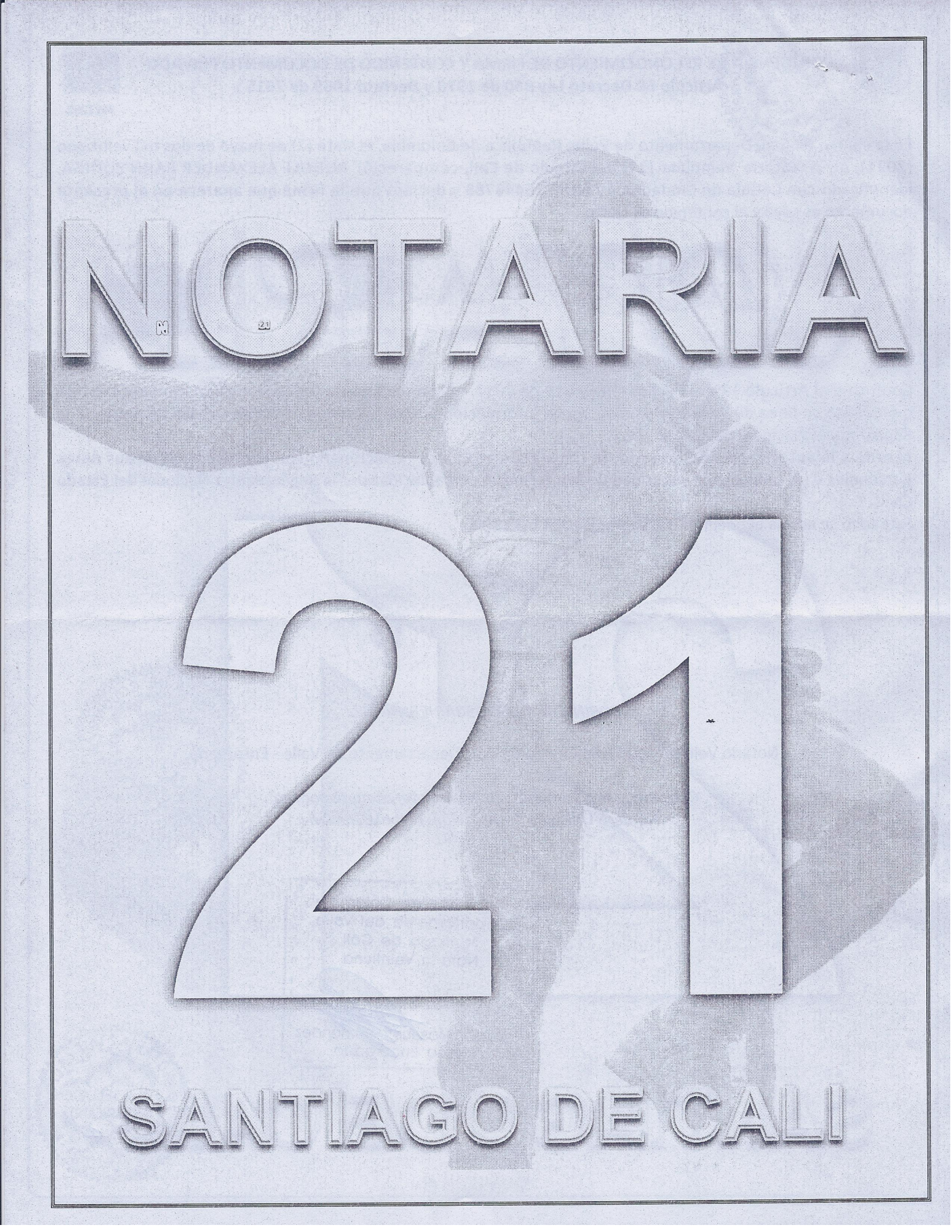
Número Único de Transacción: drzpe163nm1w

República de Colombia
Departamento del Valle
Santiago de Cali
Notaría Veintiuna

Robinson Mosquera Hernández
Notario Encargado

SANTIAGO DE CALI



A faint, grayscale background image of a person, likely a healthcare professional, wearing a white coat and gloves, holding a patient's arm. The image is semi-transparent and serves as a backdrop for the text.

NOTARIA

21

SANTIAGO DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**ACTOS:**

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN
TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA
MERCANTIL

OTORGADA POR:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A – FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA
830.053.812-2

A FAVOR DE:

En el Municipio de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia, a los () días del mes de _____ del año **DOS MIL VEINTICUATRO (2024)**, en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo Notarial de Medellín, cuyo otario Titular en propiedad es el doctor **JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA**, se otorgó la presente escritura pública que contiene los siguientes actos: -----

ACTO N° 1**CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN**

Compareció _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° _____ expedida en _____, quien manifiesta: -----

PRIMERO: Que para los efectos de este acto, obra en su calidad de apoderado especial de **BANCOLOMBIA S.A.** – NIT. 890.903.938-8, establecimiento bancario con domicilio principal en Medellín, de conformidad con el poder otorgado mediante escritura pública N° _____ del ____ de ____ de _____, otorgada en la Notaría _____ de _____ por el doctor _____, identificado con cédula de ciudadanía N° _____, en calidad de Representante Legal de **BANCOLOMBIA S.A.**, lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y poder especial que se entrega para que se protocolice con esta escritura. -----

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública N° xxx del xx de xxx de xxx, otorgada en la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada el xx de xxx de 20xx, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA– NIT 830.053.812-2**, constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía, a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, sobre el **LOTE C3A Y LOTE C3B** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° **001-1431698 y 001-1431699**

TERCERO: Que dando cumplimiento con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 y por la Instrucción Administrativa N° 30 del 12 de septiembre de 2003 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y sin causar novación alguna del contrato original de hipoteca, cancela parcialmente la hipoteca constituida sobre el mencionado lote, única y exclusivamente con relación a los siguientes inmuebles: **Apartamento N° XXXX, Parquedero N° XXXX y Útil N° XXXX, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 01N – XXXXX, 01N – XXXXX y 01N – XXXXXXXX de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur respectivamente**, cuyos linderos se determinarán más adelante en esta escritura y que hacen parte integrante de la **ETAPA X TORRE X del FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO** Florencia Ferrara del Rio - Propiedad Horizontal, ubicada en la XXX de la nomenclatura urbana del municipio de Medellín, construida sobre el **LOTE C3A y C3B** identificado con la matrícula inmobiliaria N° **001-1431698 y 001-1431699** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

La presente desafectación se hace por una cuantía de **XXXXXXXXXXXXX MONEDA LEGAL (\$XXXXXXXXXXXXX)**.-----

CUARTO: Los gastos notariales y de registro correspondientes a la presente cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión serán cubiertos por **EL BENEFICIARIO GERENCIA**, esto es por la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**--

----- **QUINTO:** Que quedan vigentes, para seguridad de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMISO** y a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, la hipoteca y demás garantías establecidas sobre el inmueble relacionado en la citada escritura, hasta la completa extinción de la deuda.-

ACTO N° 2
TRANSFERENCIA DE DOMINIO
A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

Comparecieron: -----

CATALINA POSADA MEJÍA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.733.043 expedida en Envigado, quien obra en el presente acto en su calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros fiduciaria, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de la Escritura Pública N° 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, con domicilio principal en Bogotá D.C., y con sucursal en Medellín, existencia y representación que acredita con el certificado expedido Superintendencia Financiera de Colombia, que protocoliza con esta escritura; sociedad que en el presente acto obra única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, identificado con el **NIT 830.053.812-2**, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, constituido mediante documento privado con fecha del 19 de agosto de 2021, que, en adelante, y para los efectos de la presente escritura se denominará **EL FIDEICOMISO**.

ALVARO JOSÉ LONDOÑO MEJIA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.389.851, quien obra en calidad de Representante Legal de **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida mediante documento privado del xxde xxx de xxx, identificada con NIT 890.912.140-6, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, y que para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y BENEFICIARIO GERENCIA**, o simplemente **EL PROMOTOR**.

El(los) señor(es) _____ y _____
 mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de Medellín,

identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ y _____, respectivamente, de estado civil solteros sin unión marital de hecho, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) e interés y quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.--- Y manifestaron que celebran la presente transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes -----

CONSIDERANDOS:

- A.** Que por medio de documento privado con fecha del diecinueve (19) de agosto de 2021, se celebró un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de carácter irrevocable (en adelante el CONTRATO), en virtud del cual surgió el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA - NIT. 830.053.812-2**. -----
- B.** Que actualmente la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.** es **FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y BENEFICIARIO GERENCIA** y la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.** es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR** del **FIDEICOMISO**. -----
- C.** El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria que regula el **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** tiene por objeto, constituir un patrimonio autónomo de administración inmobiliaria para el desarrollo del proyecto de vivienda denominado Florencia Ferrara Del Rio, en virtud del cual, ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO proceda entre otras cosas a: *“1. Mantener la titularidad Jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil, para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente, a cualquier título incluidas las mejoras o construcciones. (...) Entregar la tenencia y custodio del INMUEBLE, a título de comodato precario, al BENEFICIARIO GERENCIA y hasta que se efectúen las escrituraciones de las unidades resultantes. 4. Permitir al BENEFICIARIO GERENCIA desarrollar el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa sobre el INMUEBLE, en los términos del presente contrato. (...) 7. Recibir, administrar e invertir los recursos aportados por el BENEFICIARIO GERENCIA, el FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de conformidad con lo*

establecido en el presente contrato. 8. Poner los recursos del FIDEICOMISO aportados por los CONSTITUYENTES, a disposición del BENEFECIARIO PROMOTOR una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que el BENEFICIARIO GERENCIA, directamente o a través del FIDEICOMITENTE GERENTE, efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitudes de giro que deberán encontrarse previamente aprobadas por los INTERVENTORES. 9. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del BENEFICIARIO GERENCIA, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas, transferir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio, las unidades inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del ENCARGO DE VINCULACIÓN suscrito. (...)"

- D.** Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, titular del derecho de dominio del **LOTE C3A y LOTE C3B** identificado con la matrícula inmobiliaria N° **001-1431698 y 001-1431699** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona SurSur, permitió, en los términos del contrato de fiducia mercantil, el desarrollo, construcción y comercialización, por cuenta y riesgo exclusivo del **BENEFICIARIO GERENCIA**, es decir, de la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, del proyecto de construcción denominado Florencia Ferrara del Rio- Propiedad Horizontal.
- E.** Que en desarrollo del objeto del **FIDEICOMISO** y de conformidad con lo pactado en el contrato de fiducia mercantil, LA FIDUCIARIA, y el **BENEFICIARIO GERENCIA**, suscribieron contratos de vinculación al **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** con terceros interesados en adquirir los inmuebles del **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO FLORENCIA Y FERRARA DLE RIO P.H. ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2**, quienes se denominaron **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, para que una vez construida esta, el **BENEFICIARIO GERENCIA** les hiciera entrega material de los inmuebles y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, les transfiera el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta su beneficio. En el encargo fiduciario para vinculación se instrumentó el pago de los aportes sobre los cuales se concreta el beneficio, de conformidad con los términos y condiciones allí

previstos. -----

F. ----- Previos los antecedentes descritos, las partes acuerdan las siguientes -

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA: Por medio de la presente escritura pública Alianza Fiduciaria S.A. actuando única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA, NIT. 830.053.812-2**, transfiere, a título de beneficio en fiducia mercantil, a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el derecho de dominio y la posesión material sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación: -

XXXX

A los anteriores inmuebles les corresponden las matrículas inmobiliarias N° 01N – XXXXX, 01N – XXXXX y 01N – XXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona SurSur. Código Catastral: Sin asignar.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de áreas y linderos, la transferencia se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2 del **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO FLORENCIA FERRARA DEL RIO - PROPIEDAD HORIZONTAL** está ubicada en la xxx de la nomenclatura urbana del Municipio de Bello.

PARÁGRAFO TERCERO: ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2 del **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO FLORENCIA FERRARA DEL RIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, está construido sobre el siguiente inmueble:

“El Lote C3A cuenta con un área de 1.694,89 m2 y su perímetro está comprendido entre los puntos 14, 23, 22, 30 y 14 punto de partida, del Plano CC_C3A, de fecha 29 de abril de 2021, por los siguientes linderos: “Por el

OCCIDENTE: del punto 14 al punto 23, en 39,55 metros; por el NORTE, del punto 23 al punto 22, en 42,86 metros, por el ORIENTE, del punto 22 al punto 30, en 39.55 metros: por el SUR, del punto 30 al 14 en 42.86 metros”.

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° MI 001-1431698 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN – ZONA SUR y el CÓDIGO CATASTRAL XXXX.

LOTE C3B – ÁREA NETA: Un lote de terreno, ubicado en el municipio de Medellín, con un área de MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.977,45 m2), cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 28, 29, 30, 22, 22a y 28 punto de partida, del Plano CC_C3B, de fecha 27 de enero de 2022, por los siguientes linderos: “Por el OCCIDENTE: del punto 30 al punto 22, en 39,55 metros; por el NORTE, del punto 22 al punto 22a, en 23,62 metros, y del 22a al 28 en 26,38 metros; por el ORIENTE, del punto 28 al punto 29, en 39.55 metros: por el SUR, del punto 29 al 30 en 50.00 metros”. ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° XXX DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN – ZONA SUR y el CÓDIGO CATASTRAL XXX

PARÁGRAFO CUARTO: ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2 del FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO FLORENCIA FERRARA DEL RIO - PROPIEDAD HORIZONTAL fue sometida al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, por medio de la escritura pública N°xxx delxxx de xx de xx, ambas de la Notaría xxxde Medellín, en virtud de la cual se adicionó el Reglamento de Propiedad Horizontal constituido mediante escritura pública xxx del xxde xxxde xxx, anteriormente adicionado por la escritura xxx del xx de xxx de xxx, ambas de la Notaría 25 de Medellín. -----

PARÁGRAFO QUINTO: La presente transferencia incluye la participación que cada uno de los bienes de dominio particular, antes descritos, tienen en los bienes de dominio común de acuerdo con su coeficiente de copropiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Las especificaciones de construcción de los inmuebles que conforman ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2 del **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO FLORENCIA FERRARA DEL RIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, constan en la **escritura xxx del xx de xxx de xxx, aclarada por la escritura xxx del xxx de xxx de xxx, ambas de la Notaría 25 de Medellín.**

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

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

2.1. La construcción por haberla levantado el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por cuenta y riesgo de **EL BENEFICIARIO GERENCIA** con los recursos de **EL FIDEICOMISO**, aportados de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil y con un crédito de constructor profesional otorgado por **BANCOLOMBIA S.A.**-----

2.2. Que el **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA - NIT. 830.053.812-2** cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** adquirió el lote por compra hecha XXX

CLÁUSULA TERCERA: **EL FIDEICOMISO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto de transferencia, está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demandas, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de una servidumbre deXXX, constituida sobre una faja de terreno por fuera de los bienes que componen el **XXX FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO** mediante escritura pública XXX, otorgada en la Notaría deXXX, debidamente registrada el XXX; servidumbre XXX sobre una **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO XXX**, constituida por medio de la escritura pública XXX, en la Notaría de XXX, registrada el XXX de XXX de XXX; **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO**. En todo

caso, en el contrato de Fiducia, la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los inmuebles de mayor extensión sobre los cuales se desarrolló el **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIOXXX**, los cuales fueron transferidos para la conformación del **FIDEICOMISO**. De igual forma, con fundamento en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** en lo estipulado en el Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO**, celebrado con **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EL BENEFICIARIO GERENCIA** se obligó a asumir cualquier responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, con respecto a las unidades resultantes del proyecto, objeto de esta transferencia, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. En virtud de ello, quedan **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y el **FIDEICOMISO** relevados expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, de conformidad con lo anteriormente expresado.

PARÁGRAFO PRIMERO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** queda facultada para constituir en favor de las Empresas Públicas de Medellín sobre parte del lote donde se construyó **ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2del FLORENCIA FERRARA DEL RIO – PROPIEDAD HORIZONTAL**, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. También queda autorizada para constituir, si así se requiere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen a **ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2del FLORENCIA FERRARA DEL RIO FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO– PROPIEDAD HORIZONTAL** o a estos predios la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s) se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman **ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2del FLORENCIA FERRARA DEL RIOFLORENCIA Y FERRARA DEL RIO– PROPIEDAD HORIZONTAL** sin requerir autorización o comparecencias adicionales a **EL FIDEICOMISO**. -----

-----**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BENEFICIARIO GERENCIA** y el **BENEFICIARIO CONSTRUCTOR**, es decir la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.** y **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, de conformidad con lo establecido en la Ley 1480 de octubre 12 de 2011, reglamentada por el Decreto 735 de abril 17 de 2013, garantiza los acabados y las líneas vitales, entendiéndose por esta última la infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible, por un (1) año, contados a partir de la fecha de entrega de los inmuebles a cualquier título, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones que se ocurran en los acabados por hechos no imputables a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o a los ocupantes del bien a cualquier título. Igualmente, de acuerdo con las citadas normas, garantiza la estabilidad de la obra por diez (10) años contados a partir de la fecha de entrega de los inmuebles a cualquier título. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes deberán tramitarse a través de la administración del **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO– PROPIEDAD HORIZONTAL.**

PARÁGRAFO TERCERO: EL BENEFICIARIO GERENCIA y el **BENEFICIARIO CONSTRUCTOR** acudirán a la defensa de **ALIANZA** y de **EL FIDEICOMISO** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** y **EL FIDEICOMISO** se reserven el derecho de repetir contra ellos y/o llamarlos en garantía si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a éstos corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula.

PARÁGRAFO CUARTO: Queda entendió para todos los efectos que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR** y el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y BENEFICIARIO GERENCIA**, respecto al desarrollo del **PROYECTO**, son los “Constructores” y “Enajenadores de Vivienda” respectivamente, (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), quienes asumen todas las obligaciones derivadas de dichas calidades, 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 como vocera del **FIDEICOMISO**, ni el **FIDEICOMISO**, ostentan la calidad de Constructores o de Enajenadores 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 FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y BENEFICIARIO GERENCIA.

CLÁUSULA CUARTA: De conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación al **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** a partir de la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, a cualquier título, serán de cargo de éste(os) los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el pago de las cuotas de administración del **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO- PROPIEDAD HORIZONTAL** que le corresponda por los bienes transferidos. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de la firma del contrato de vinculación a **EL FIDEICOMISO** firmado por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, son por cuenta de éste(os), todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia.

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

contrato. ----**CLÁUSULA QUINTA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO POR ETAPAS DE LA URBANIZACIÓN SOMETIDA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación a **EL FIDEICOMISO, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente: -----

-
- 5.1.** Que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, hace(n) parte de ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2 del **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO- PROPIEDAD HORIZONTAL**, conjunto Inmobiliario que se desarrolló por el sistema de etapas constructivas, sin que respecto a su ejecución total exista ningún compromiso por parte de **EL FIDEICOMISO** o del **BENEFICIARIO GERENCIA**, es decir, la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, con **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, en cuanto a la construcción de las otras etapas o subetapas, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. En consecuencia, el **BENEFICIARIO GERENCIA**, o sus cesionarios, podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.
- 5.2.** Que las etapas del **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO- PROPIEDAD HORIZONTAL** serán regidas por un solo Reglamento de Propiedad Horizontal. La adición o adiciones de las futuras etapas o subetapas no constituirán una reforma al Reglamento y por lo tanto no requerirán del consentimiento de los **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** de la primera o anteriores etapas o subetapas. -----
- 5.3.** Que por ser un desarrollo por etapas, se describirán por separado los bienes de dominio particular de cada etapa o subetapa y se indicarán los bienes comunes ubicados en cada una, los cuales serán destinados al servicio de todos los propietarios del Conjunto Inmobiliario. -----
- 5.4.** Que las futuras etapas o subetapas podrán ser objeto de modificaciones en razón de las necesidades propias de las mismas, de exigencias formuladas por las autoridades competentes o por cambios en las exigencias del mercado o en

razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. -----

CLÁUSULA SEXTA: A la fecha de firma de la presente escritura el **BENEFICIARIO GERENCIA** ya ha hecho entrega real y material a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) haberlo(s) recibido a satisfacción y por los linderos expresados. -----

PARÁGRAFO: En relación con la entrega material de(los) inmueble(s), **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad que se pueda derivar de la entrega material de los inmuebles transferidos, por cuánto, dicha entrega material es única y exclusivamente obligación de **EL BENEFICIARIO GERENCIA** haciendo suyas las obligaciones derivadas de la misma.

CLÁUSULA SÉPTIMA: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre **EL BENEFICIARIO GERENCIA** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta transferencia serán por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.-----

Los gastos de cancelación de la hipoteca de mayor extensión, serán por cuenta de **EL BENEFICIARIO GERENCIA**. -----

-----**CLÁUSULA OCTAVA:** **EL BENEFICIARIO GERENCIA** manifiesta que el(los) inmueble(s) que por este acto se transfiere(n), está(n) dotado(s) de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario; además de las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio, asumiendo **EL BENEFICIARIO GERENCIA** la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente manifiesta que en ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2del **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO- PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la Secretaría de Planeación del Municipio de Bello-Antioquia. -----**PARÁGRAFO:** Se hace

NOVENA: Los aportes que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obligó (obligaron) a entregar a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, vocera del **FIDEICOMISO**, en virtud del Contrato de Encargo Fiduciario celebrado, ascienden a la suma de _____ (\$ _____), cantidad que el **FIDEICOMISO** por cuenta y riesgo del **BENEFICIARIO GERENCIA** declara recibida a satisfacción.

CLAUSULA DÉCIMA: La sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.** presentó ante el Municipio de Medellín, la documentación señalada en el artículo 71 de la Ley 962 de julio 8 de 2005, en concordancia con el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, para enajenación de inmuebles de ETAPA 1 TORRE 1 ETAPA 2 TORRE 2 del **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO- PROPIEDAD HORIZONTAL**, tal y como consta en el Radicado N° 202110278429 DEL 1 de septiembre de 2021 y

Radicado 20221016023 del 9 de mayo de 2021 autorización concedida mediante documento del XXX XXX

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble,

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con los FIDEICOMITENTES, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a los FIDEICOMITENTES o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, obligaciones estas que recaen en cabeza de los FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: Por medio de la presente escritura pública **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

A. Declara en paz y a salvo al **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** respecto del beneficio que le correspondía en el mismo, al igual que declara a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** a paz y a salvo respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** cumplió lo establecido en el contrato de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra el FIDEICOMISO y/o **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por ningún concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente a **EL BENEFICIARIO GERENCIA**, es decir, la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, de conformidad con lo indicado en el contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación a **EL**

FIDEICOMISO. -----

- B.** Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del(de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. -----
- C.** Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, y que ha(n) recibido de manos de **EL BENEFICIARIO GERENCIA** el **MANUAL TÉCNICO PARA EL COPROPIETARIO**, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. -----

- D.** Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el **FLORENCIA Y FERRARA DEL RIO- PROPIEDAD HORIZONTAL** y el reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad.

- E.** Que con el otorgamiento de la presente escritura, **EL BENEFICIARIO GERENCIA**, es decir, la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** celebró con ellos. ---
- F. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN:** Bajo la gravedad de juramento, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) que los dineros entregados con el fin de adquirir los inmuebles objeto de transferencia no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento al **BENEFICIARIO GERENCIA, ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y/o al **FIDEICOMISO** con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad al **BENEFICIARIO GERENCIA, ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y/o al **FIDEICOMISO**, así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos.

- G.** Ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** son urbanizadores, constructores,

gerentes, promotores, veedores, enajenadores, ni participan de manera alguna en el desarrollo del proyecto ni en su comercialización y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega, calidad, estabilidad, y las obligaciones que se derivan de ella, obligación ésta que corresponde única y exclusivamente al **BENEFICIARIO GERENCIA** y del **BENEFICIARIO CONSTRUCTOR**.

En este estado comparece **ALVARO JOSE LONDOÑO MEJIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.389.851 expedida en Medellín, que obra en calidad de Representante Legal de **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.** sociedad comercial con domicilio en Medellín; constitución, vigencia, representación y alcance de facultades que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, y manifestó: -----

1. Que la sociedad que representa es el **BENEFICIARIO GERENCIA** del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** -----

2. Que conoce y acepta, en un todo, el contenido de la presente escritura y obliga a los representados a cumplir con lo estipulado a su cargo. -----
3. Que ni la **FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del proyecto como constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del proyecto, incluyendo el significado que al término “constructor” se da en la Ley 1796 de 2016 y por lo tanto, no están obligados frente a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del (de los) inmueble(s) transferido(s) o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
4. Que conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. --
5. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----
6. Mediante la suscripción del presente instrumento, el **BENEFICIARIO GERENCIA** 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 real 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 declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y BENEFICIARIO, respectivamente; **iv.** que el precio incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido 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 esta escritura pública; **vii.** que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; **vi.** que la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor/precio del inmueble objeto de transferencia. -----

Para dar cumplimiento a la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003 sobre **AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, se interrogó a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, sobre su estado civil y este(a) (os) manifestó(arón) bajo la gravedad del juramento que su estado civil es casado(a), con sociedad conyugal vigente, que el inmueble que por medio de este instrumento adquieren **NO-SI** lo afectan a vivienda familiar, con lo anterior se da cumplimiento a la citada ley.

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, quienes advertidos de su registro, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los

contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. -----

Leído el presente instrumento por los comparecientes, lo encontraron correcto, lo aprueban y para constancia lo firman ante mí, el suscrito Notario, quien en esta forma lo autoriza. Se advirtió el registro dentro del término legal. Se extendió conforme a minuta presentada. -----

Comprobantes fiscales:

Derechos Notariales \$. Decreto 0188 de febrero 12 de 2013 y Resolución N° 0858 de enero 31 de 2018. Super y Fondo \$ según Decreto 3432 de septiembre 19 de 2011, IVA \$. . Se elaboró en las hojas de papel notarial con código de barras números:

C.C. _____ de _____

Apoderado Especial

BANCOLOMBIA S.A.

NIT. _____

**EL FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARAFIDEICOMISO FLORENCIA
FERRARA:**

**CATALINA POSADA MEJÍA
C.C. 43.733.043 de Envigado**

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**Vocera del FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARAFIDEICOMISO FLORENCIA
FERRARA**

NIT 830.053.812-2.

EL BENEFICIARIO GERENCIA:

ALVARO JOSE LONDOÑO MEJIA

C.C. 71.389.851de Medellín

Representante Legal

LONDOÑO GOMEZ S.A.S.

NIT _____

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

C.C. N° de

JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA

NOTARIO VEINTICINCO (25) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN



**POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN
C2-22-0943 DEL 19 DE MAYO DE 2022 EN EL SENTIDO DE ACTUALIZAR EL TITULAR DEL
INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 001 – 1431698**

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 05001-2-21-2717 del **26 de noviembre de 2021, CARTÓN COLOMBIA S.A.**, identificada con NIT. 890300406-3, a través de su apoderada, la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, identificada con NIT 890.912.140-6, conforme al poder otorgado por el señor Rudolf Alexander Rahn Zúñiga, identificado con cédula de ciudadanía número 16'446.785, solicitó **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE RELOTEO** para el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nº **001 – 1431699** con el fin de individualizar los inmuebles que conformarán la Etapa C3B del PUG y **LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA**, para el inmueble denominado **LOTE C3A-AREA NETA**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nº **001 – 1431698**, así como para el inmueble denominado **LOTE C3B-AREA NETA**, que surgirá del reloteo del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nº **001 – 1431699**. Inmuebles ubicados entre las Calles 17 y 18 y Carreras 43G y 48, que forman el Bloque C (Cartón Colombia) del Plan Parcial Gran Manzana Simesa, aprobado mediante Decreto Nº 124 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 062 de 1.999, Polígono de Tratamiento Z5-RED-7, Barrio Colombia, sobre los cuales se construirán los proyectos Florencia y Ferrara.
2. Que, para la fecha de radicación de la anterior solicitud, los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nº **001 – 1431698** y **001 – 1431699** no se encontraban individualizados jurídicamente, sino que formaban parte del lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria Nº 001 – 3303, de propiedad de la sociedad Cartón de Colombia S.A.
3. Que la anterior solicitud quedó radicada en legal y debida forma el 2 de diciembre de 2021.
4. Que tal y como se indica en los respectivos certificados de tradición y libertad, la fecha de apertura de los folios 001 – 1431698 y 001 – 1431699 fue el 4 de febrero de 2022.
5. Que al momento de otorgarse la Resolución C2-22-0943, es decir, el 19 de mayo de 2022, los mencionados inmuebles ya contaban con matrícula inmobiliaria independiente, en virtud de la división material del inmueble 001 – 3303, protocolizada por medio de la escritura pública 3822 del 10 de septiembre de 2021, otorgada en la Notaría 25 de Medellín, en virtud de la cual, se llevó a cabo además, la transferencia de dominio del inmueble 001 – 1431698 a favor del Fideicomiso Florencia – Ferrara, identificado con NIT. 830.053.812-2, cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A.
6. Que mediante Radicado **OAC-2-22-1244** del 15 de junio de 2022, la sociedad **LONDOÑO GOMEZ S.A.S.**, identificada con NIT. 890.912.140-6, en calidad de apoderada de la sociedad Cartón de Colombia S.A. y de Fideicomitente del Fideicomiso Florencia –

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



Ferrara, identificado con NIT. 830.053.812-2, solicitó aclarar la Resolución C2-22-0943 de 19 mayo de 2022, en el sentido de actualizar el propietario del inmueble 001 – 1431698, para lo cual aportó la siguiente documentación:

- Carta de solicitud.
- Contrato de Fiducia por medio del cual se constituyó el Fideicomiso Florencia Ferrara.
- Copia de la escritura pública 3822 del 10 de septiembre de 2021, otorgada en la Notaría 25 de Medellín.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Londoño Gomez S.A.S.
- Certificado de existencia y representación legal de Alianza Fiduciaria S.A
- Certificado de tradición y libertad del inmueble 001-1431698.

7. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.3.3. del Decreto Nacional 1077 de 2015 “(...) *se tendrá por titular de la licencia, a quien este registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble (...)*” y así mismo, según el artículo 2.2.6.1.2.1.5 “*Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria*”.
8. Que, una vez revisada la solicitud de Aclaración de la licencia, junto con la documentación aportada, esta se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.3, frente a la procedencia de la actualización del titular de la misma, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del mismo decreto.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar la Resolución C2-22-0943 del 19 de mayo de 2022, en el sentido de actualizar el titular de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva del inmueble denominado LOTE C3A-AREA NETA, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 001 – 1431698, siendo el titular de la misma la sociedad Londoño Gomez S.A.S., identificada con NIT 890.912.140-6, Fideicomitente del Fideicomiso Florencia Ferrara, identificado con NIT 830.053.812-2.

ARTÍCULO SEGUNDO: Lo demás de Resolución C2-22-0943 del 19 de mayo de 2022, incluyendo el titular de la Licencia de Subdivisión en la modalidad de loteo para el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 001 – 1431699, así como el titular de la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el inmueble denominado LOTE C3B-AREA NETA, que surgirá del loteo del citado inmueble N° 001 – 1431699, permanece sin modificación alguna, 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.



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

RESOLUCION
Nº C2-22-1135 de 15 de JUNIO
de 2022
TRÁMITE Nº 05001-2-21-2717
COE-2-2022-06280

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Medellín a los quince (15) días del mes de junio del año 2022

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Segundo de Medellín
Decreto 0381 de 2018
Elaboró: MARÍA CAMILA LÓPEZ
1311-12.1-10.1

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy 15/06/2022 siendo las 12:00 m se notifica el contenido de la presente Resolución a Alvaro Cardona García, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 71652181, y se le entrega copia auténtica de la misma.

EL NOTIFICADO: Alvaro Cardona García

EL NOTIFICADOR: DANIEL LÓPEZ

C.C: 71652181 de Medellín

C.C: 15 JUN 2022

Nombre: Alvaro Cardona García

Nombre: 15 JUN 2022

Dirección: Calle 7D N° 43A-99 D-8. Medellín

Teléfono: 3111616

C.C. 1.152.444.544

CONSTANCIA EJECUTORIA
La Curaduría Urbana Segundo 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:

16 JUN 2022

CURADURIA SEGUNDA
MUNICIPIO DE MEDELLIN

La presente certificación se expide el día:

16 JUN 2022

Elaboró: DJ

**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA
ETAPA 1 FERRARA**

APARTAMENTO (_____)

CARTERA COLECTIVA ABIERTA – ALIANZA: _____

Entre:

A) EL BENEFICIARIO DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE

1)

2)

3)

mayor(es) de edad, vecino(s) de la ciudad de _____,
identificado(a)(os) como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), quien(es) obra(n) en nombre propio
o en nombre de

1)

2)

3)

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

B) LOS BENEFICIARIOS:

Las sociedades: **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.**, sociedad comercial identificada con el **NIT 890.912.140-6**, domiciliada en Medellín, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia, existencia y representación que acredita con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín; y **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, sociedad comercial identificada con el **NIT 800.093.117-3**, domiciliada en Medellín, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia; **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, sociedad comercial identificada con el **NIT 800.093.117-3**, domiciliada en Medellín, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia; **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, **NIT 900.203.191-5**, representado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, obrando única y exclusivamente en calidad de Administradora, constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificado con NIT. 800.150.280-0; **INVER KIWI LTDA**, sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida por documento privado de agosto 25 de 2016, identificada con **NIT 901.003.467-8**; y **MECHI S.A.S.** sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida por documento privado de agosto 25 de 2016, identificada con **NIT 901.022.816-6**, siendo en este documentos el FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO

INMOBILIARIO COLOMBIA y las sociedades ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., INVER KIWI LTDA y MECHI S.A.S. representadas por la sociedad LONDOÑO GOMEZ S.A.S. en virtud del Poder Especial otorgado el cinco (5) de agosto de 2021, sociedad que a su vez otorga Poder Especial el trece (13) de agosto de 2021, a la señora **LUISA MARÍA SALDARRIAGA MONTOYA**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.128.417.915** y al señor **JORGE MARIO GONZALEZ VILLEGAS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. **70.091.706**, para que la represente a ella y a los demás **BENEFICIARIOS** en calidad de APODERADOS ESPECIALES.

Quienes en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán **LOS BENEFICIARIOS**.

C) LA FIDUCIARIA:

La sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad financiera constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) de la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali; con domicilio principal en Bogotá D.C. y con sucursal en Medellín; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No.3357 del 16 de junio de 1.986, representada en este contrato por la doctora **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 , quien obra en calidad de Representante Legal; sociedad que en adelante y para los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA** y/o **ALIANZA**,

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

Antecedentes:

1. **EL BENEFICIARIO** sobre un lote de terreno donde se desarrollará el PROYECTO y que surgirá del lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-3303, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicado en el Municipio de Medellín (Antioquia), desarrollará un proyecto de urbanización y construcción denominado **FLORENCIA FERRARA** propiedad horizontal, que se ejecutará en dos (2) etapas.

El área del lote podrá modificarse de conformidad con lo que al respecto certifique la entidad catastral competente e igualmente podrá variar como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes al PROYECTO, sus respectivas etapas o de cualquier otra circunstancia que se origine en el requerimiento de una autoridad competente para el PROYECTO.

No obstante, el PROYECTO se planificó por etapas, el BENEFICIARIO se reserva el derecho de desarrollarlas o no, sin que para los que se hayan vinculado a una determinada etapa, puedan exigir el desarrollo de las demás, toda vez que las mismas están supeditadas a unas condiciones técnicas y de mercado.

2. Mediante documento privado del 19 de agosto de 2021 se constituyó el **FIDEICOMISO**

FLORENCIA FERRARA, el cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL FIDEICOMISO, del cual es vocera y administradora ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con el fin de permitir e instrumentar la construcción y comercialización del PROYECTO por parte de las sociedades LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., FIC, INVER KIWI LTDA y MECHI S.A.S., FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS de dicho Fideicomiso, el cual tiene por objeto que a través del mismo se desarrolle el PROYECTO por parte de LOS BENEFICIARIOS con la responsabilidad administrativa, financiera y técnica del mismo y que tiene las características indicadas en el numeral siguiente. Terminado el PROYECTO, la FIDUCIARIA, como vocera del Fideicomiso comparecerá en la escritura pública para transferir el derecho de dominio de las unidades resultantes a EL BENEFICIARIO DE ÁREA. EL BENEFICIARIO DE ÁREA se vincula para la administración de sus recursos al **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**.

3. **EL PROYECTO:** Tiene las siguientes características:

- a. EL conjunto residencial FLORENCIA FERRARA estará integrado dos torres de apartamentos, con un total aproximado de 304 apartamentos (unidades de vivienda) con sus respectivos parqueaderos privados y de visitantes, distribuidas así:

- o **Primera etapa:** FERRARA que corresponde a una torre de aproximadamente 152 Unidades de Vivienda.
- o **Segunda etapa:** FLORENCIA que corresponde a una torre de aproximadamente 152 Unidades de Vivienda.

No obstante, la distribución definitiva de las etapas, el número de bienes de apartamentos, sus especificaciones, diseños urbanísticos y arquitectónicos, urbanismo y demás características del Proyecto serán definidos exclusivamente por LOS BENEFICIARIOS; quienes podrán insertar cambios en cualquiera de las etapas del PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, pero solicitando las debidas aprobaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas.

- b. Siendo el objeto del presente encargo la **TORRE DE LA ETAPA 1 FERRARA**, aquí denominada EL PROYECTO. En este orden de ideas, el urbanismo del PROYECTO, las representaciones gráficas de tal proyecto incluyendo todas las etapas siguientes y futuras y las proyecciones tentativas de vistas panorámicas, tienen un carácter meramente representativo y no constituyen elementos publicitarios objetivos, así, el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentra expresamente interesado en el desarrollo de la ETAPA 1 FERRARA y las condiciones relativas a la misma, a los elementos que componen el urbanismo de la ETAPA 1 FERRARA, sin perjuicio de posibles modificaciones que pudieren llevar a cabo EL BENEFICIARIO según lo previsto en este Contrato. En este mismo sentido, el BENEFICIARIO DE ÁREA solo se encuentra facultado para exigir a EL BENEFICIARIO la ejecución de los elementos objetivos ofertados como parte de la ETAPA 1 FERRARA, frente a los cuales se configure una expectativa legítima de derecho y a medida que se vayan cumpliendo las condiciones para las siguientes etapas, las de aquella.

- c. El desarrollo del urbanismo y la construcción es de responsabilidad única y exclusiva de **LOS BENEFICIARIOS**, quienes tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para su ejecución. **ALIANZA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** será por tanto la propietaria fiduciaria del lote sobre el cual se edificará el PROYECTO, pero no tendrá injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **LOS BENEFICIARIOS** en virtud del presente encargo.
 - d. Las especificaciones, diseños, y demás características de **EL PROYECTO** han sido definidas por **LOS BENEFICIARIOS** y aceptadas por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y constan en los **Anexos** que hacen parte del presente contrato. (Anexo 1-plano; Anexo 2-listado de especificaciones).
 - e. **EL PROYECTO** puede ser objeto de modificaciones por ejemplo en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
 - f. Sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto FLORENCIA FERRARA se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las entidades municipales de cesión de áreas para zonas públicas de vías y/o zonas verdes y podrá ser objeto de segregación y englobes para configurar el proyecto urbanístico. Esta circunstancia podrá modificar el área bruta del Lote de Terreno que corresponde a la urbanización, en su ETAPA 1 FERRARA, o del PROYECTO en su totalidad.
4. El contrato de fiducia señala que **LOS BENEFICIARIOS** pueden vincular terceros a **EL FIDEICOMISO**, bajo la calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, quienes:
- a. Quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda a **LOS BENEFICIARIOS** en una o varias determinadas unidades inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas le corresponda en las zonas comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal al cual sea sometido **EL PROYECTO**.
 - b. Lo que le corresponda a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por todo concepto en razón de la vinculación a **EL FIDEICOMISO** a través de contratos de encargo fiduciario como éste, le será cubierto exclusivamente, al momento de la transferencia, en esas determinadas unidades y en los derechos en la copropiedad.
 - c. Por la vinculación **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no adquiere el carácter de **FIDEICOMITENTE** ni de **BENEFICIARIO** con relación a los demás derechos asociados al patrimonio autónomo, los cuales serán de propiedad de **LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS**. Por lo tanto, no participará en los excedentes o en las pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** ni tiene derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones sobre el mismo.

5. **EL CONSTITUYENTE** tiene la intención de vincularse como **BENEFICIARIO DE AREA** del mencionado **FIDEICOMISO**, con miras a que, a la terminación de **EL PROYECTO**, **LOS BENEFICIARIOS** le hagan entrega material de las unidades inmobiliarias que más adelante se identifican, y que **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** le efectúe la transferencia de las mismas en los términos y condiciones previstas en el presente contrato. Por lo tanto, con la firma del presente documento se vincula como **BENEFICIARIO DE ÁREA** con los derechos que en su favor se estipulan en el contrato de fiducia que dio lugar al **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, cuyo texto declara conocer y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por la suscripción del presente documento.
6. En razón a que **LOS BENEFICIARIOS** contraen para con **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste contrae para con aquellos la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **LOS BENEFICIARIOS** por la vinculación, éste y aquél suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir a **ALIANZA** de la vinculación, se reglamenta el cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

DECLARACIÓN

DECLARACIÓN DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA: Con la suscripción del presente contrato, **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**, declara bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregará a la **FIDUCIARIA** en desarrollo de lo previsto en el presente contrato, para su vinculación a **EL FIDEICOMISO**, provienen del giro ordinario de sus negocios y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a **LA FIDUCIARIA** con respecto a dichos activos, con la suscripción del presente contrato se obliga irrevocablemente a responder ante las mismas, relevando de toda responsabilidad a **LOS BENEFICIARIOS, LA FIDUCIARIA** y a **EL FIDEICOMISO** y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. Con base en los anteriores antecedentes, las partes convienen las siguientes:

Cláusulas

PRIMERA. Objeto: 1) Que **Alianza**, a través de **EL FIDEICOMISO**, administre los dineros que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a entregar (con base en el plan de pagos y reglas que se señalan en el parágrafo de la presente cláusula), y los mantenga temporalmente invertidos en la **CARTERA COLECTIVA ABIERTA - ALIANZA**. 2) Cumplidas las condiciones de giro dentro del plazo previsto en la cláusula SEGUNDA siguiente, transfiera a **EL FIDEICOMISO**, por cuenta de **EL CONSTITUYENTE**, los dineros entregados, los cuales se imputarán al valor de los inmuebles a los cuales se vincula **EL CONSTITUYENTE**. Los rendimientos producidos no harán parte del precio y serán de propiedad de **LOS BENEFICIARIOS**.

PARÁGRAFO. PLAN DE PAGOS Y REGLAS.

I. PLAN DE PAGOS:

EL CONSTITUYENTE se obliga irrevocablemente a entregar a **ALIANZA** la suma de **(valor total del negocio)**:

(\$) así:

A) En dinero en efectivo o cheque la suma de

(\$) en las siguientes fechas:

Pago número	Valor (\$)	Fecha de Pago		
		Día	Mes	Año
1		A la	Firma del presente	Encargo
2				
3				
4				
5.				
6				
7				
8				
9.				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				

32				
33				
34				
35				
36				

B) Con el producto de un crédito hipotecario o leasing otorgado por una entidad financiera a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** la suma de

(\$) que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, intereses mensuales vencidos liquidados sobre saldos pendientes de pago a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega de los inmuebles, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado. Se deja constancia y así expresamente declara conocer, entender y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, que estos intereses se causan y, por ende, deben cancelarse conforme se indicó a favor de **LOS BENEFICIARIOS**, toda vez que para la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato y para la fecha de otorgamiento de la escritura pública a su favor que dará cumplimiento a lo pactado en el presente contrato, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no ha realizado los aportes a los que se obliga mediante la suscripción del presente, sino que el saldo del valor indicado en el Literal B de esta Cláusula el **FIDEICOMISO**, lo percibirá con posterioridad a dicha entrega.

II. NORMAS QUE REGULAN ESTE PLAN DE PAGOS:

1. Los pagos que efectúe **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.
2. Los pagos deberán ser entregados a **ALIANZA** directamente con cheque no negociable girado a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** o a través del servicio de recaudo.
3. El incumplimiento en los pagos dará derecho a **ALIANZA** para exigir judicial o extrajudicialmente, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, o las que puedan adelantar **LOS BENEFICIARIOS** en su contra, de acuerdo con lo previsto en este contrato de encargo.
4. Cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley.
5. **RESPECTO DEL PRODUCTO DEL CRÉDITO AL QUE SE REFIERE EL LITERAL B:**
 - a. Para pagar la suma descrita en el literal B del plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a solicitar en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir

de la fecha en que **LOS BENEFICIARIOS** o **LA GERENCIA DEL PROYECTO**, así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMISO**. La solicitud de crédito deberá presentarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá acompañarse de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Transcurrido el plazo sin que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LOS BENEFICIARIOS** podrán a su elección: A) Cobrar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a partir del vencimiento de los diez (10) días hábiles de la comunicación anterior sin que la solicitud se haya efectuado, intereses mensuales liquidados a la tasa comercial de mora más alta permitida por las disposiciones legales vigentes, sobre la suma descrita en el literal B o sobre los saldos pendientes de pago si estos fueran inferiores, evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del presente contrato. B) O **LOS BENEFICIARIOS** podrán requerir por comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste en el plazo de ocho (8) días hábiles adicionales cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, **LOS BENEFICIARIOS** podrán exigir el pago del saldo del precio con recursos propios del **BENEFICIARIO DE ÁREA** o desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, habiendo lugar a la deducción de la cláusula penal más adelante establecida, sin necesidad de ningún tipo de declaración judicial, situación que acepta expresamente **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y notificando de esta decisión tanto a **ALIANZA** como al **BENEFICIARIO DE ÁREA** a través de comunicación escrita. **ALIANZA** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, al recibo de la respectiva notificación, procederá a devolver de las sumas recibidas, sin intereses de ninguna clase previa deducción de, comisiones de comercialización, cuatro por mil, referidos, gastos de fiducia, otros gastos ocasionados en el proceso de comercialización, las reformas especiales diferentes a los kit de acabados que se hayan solicitado sobre el inmueble y la cláusula penal pactada, cobro que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta expresamente que le sea deducido de los recursos entregados a **ALIANZA** sin necesidad de acudir a un proceso judicial, quedando **LOS BENEFICIARIOS** facultados a retener automáticamente el valor de los gastos aquí mencionados. Igualmente quedan **LOS BENEFICIARIOS** en libertad de vincular con relación a las unidades inmobiliarias de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a partir de la fecha en que **LOS BENEFICIARIOS** le notifiquen a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** el desistimiento del contrato por su incumplimiento. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, éste deberá restituirlos simultáneamente al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS BENEFICIARIOS** de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de **LOS BENEFICIARIOS**. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**

confiere mandato especial irrevocable y expreso a **LOS BENEFICIARIOS** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

- b. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera a través de la cual solicitará el respectivo crédito, para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que, si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable ni a **LOS BENEFICIARIOS** ni a **ALIANZA**.

Mientras se tramita el crédito con la entidad crediticia respectiva, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera correspondiente, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos para tal efecto. Copia de la solicitud de crédito oportunamente radicada ante la entidad financiera, deberá ser enviada por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **LOS BENEFICIARIOS**. Todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito, tales como los certificados de tradición y libertad, las escrituras y los demás documentos necesarios para el estudio de títulos, el estudio de títulos mismo y el avalúo, entre otros, serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera en mención no le otorga el crédito o leasing, o se lo otorga parcialmente, o no ha enviado ninguna comunicación al respecto, y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no allega en un plazo adicional de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, o de cumplido el plazo de treinta (30) días calendario antes mencionado, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, **LOS BENEFICIARIOS** requerirán mediante comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste dentro de los cinco (5) días hábiles cumpla con su obligación de pago. Transcurrido este plazo si el saldo adeudado no ha sido cancelado, **LOS BENEFICIARIOS** podrán desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin necesidad de ningún tipo de declaración judicial y notificará de esta decisión mediante comunicación escrita tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA** quien en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** o **LOS BENEFICIARIOS**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de tal notificación, procederá a devolver las sumas recibidas, sin intereses de ninguna clase previa deducción de, comisiones de comercialización, cuatro por mil, referidos, gastos de fiducia, otros gastos ocasionados en el proceso de comercialización, las reformas especiales diferentes a los kit de acabados que se hayan solicitado sobre el inmueble y la cláusula penal pactada, cobro que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta expresamente que le sea deducido sin necesidad de acudir a un proceso judicial, quedando **LOS BENEFICIARIOS** facultados a retener automáticamente el valor de los gastos aquí mencionados. De igual forma, estas deducciones se realizarán si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

- c. Igualmente quedan **LOS BENEFICIARIOS** en libertad de vincular con relación a las unidades inmobiliarias de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS**

DE ÁREA, a partir de la fecha en que **LOS BENEFICIARIOS** le notifiquen a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** el desistimiento unilateral del presente contrato por su incumplimiento; En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, éste deberá restituirlos de manera previa al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS BENEFICIARIOS** de la suma de dinero que le corresponde.

Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir y ya realizó la restitución de **LOS INMUEBLES**, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **LOS BENEFICIARIOS** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

- d. Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la subrogación o liquidación del crédito no se ha efectuado por causas imputables a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, **LOS BENEFICIARIOS** podrán hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal B del plan de pagos y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a la tasa máxima permitida a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** sobre dicha suma, pudiendo **LOS BENEFICIARIOS** exigir el pago de los intereses moratorios sobre los saldos pendientes de pago y hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la cláusula décima de este encargo de vinculación.
 - e. Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito, el pago de éste, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sobre los inmuebles señalados en la cláusula tercera, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.
 - f. En caso de tenerse otorgado el crédito por una entidad financiera y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desea cambiarlo con otra entidad, deberá informar a **LA GERENCIA** inmediatamente por escrito, y le corresponderá pagar los intereses mensuales vencidos sobre saldos pendientes que se hablan en el literal B de la presente cláusula desde el momento en el cual se encuentra el inmueble listo para su entrega material hasta el momento del respectivo desembolso, y demás gastos correspondientes al inmueble, tales como cuotas de administración, predial y demás gastos inherentes a la propiedad de La Unidad Inmobiliaria. Los gastos generados a favor de la entidad financiera con la que inicialmente se tramite del crédito, así como los generados con la nueva entidad financiera, deberán ser asumidos por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** en su totalidad oportunamente.
6. Si llegado el momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia hay pendiente el pago de alguna parte del precio descrita en el plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** estará obligado a cancelar la suma restante con sus respectivos intereses de mora antes de tal otorgamiento, en caso de continuar pendiente el pago de alguna suma de dinero **LOS BENEFICIARIOS** podrán requerir a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** que le asegure el pago de dicho saldo con hipoteca sobre los inmuebles materia de este contrato, o cualquier otro tipo de garantía, a favor de **LOS BENEFICIARIOS o EL FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** y se establecerá un plazo máximo para el cumplimiento de la obligación, so pena de hacer efectiva la garantía.

7. Alianza y **LOS BENEFICIARIOS** se reservan el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al fideicomiso.
8. El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.

SEGUNDA. Condiciones para la entrega de recursos: **ALIANZA** hará entrega a **LOS BENEFICIARIOS** de los recursos una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO que constan en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA – FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA y que se indican a continuación para la **ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO:

1. Licencia de Urbanización (de ser requerida) y Construcción ejecutoriadas y vigentes de la etapa correspondiente, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS o de alguno de ellos. Nunca deberán estar las licencias en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO FLORENCIA-FERRARA.
2. Constancia de radicación ante la autoridad municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes del PROYECTO, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la etapa correspondiente, suscrita por el GERENTE y certificada por el INTERVENTOR.
4. Un número de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al SESENTA (60%) de las unidades inmobiliarias de la etapa correspondiente.
5. El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad de la etapa correspondiente, aprobados por el GERENTE y certificados por el INTERVENTOR.
6. Que se hayan establecido las fuentes de financiación de la etapa correspondiente 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 vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, (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.
7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, 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 pertenecientes al fideicomiso, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración de la etapa correspondiente, teniendo en cuenta la duración de la FASE OPERATIVA establecida en este contrato, en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT.

860.531.315-3, y el FIDEICOMISO FLORENCIA-FERRARA identificado con el NIT 830.053.812-2.

8. Transferencia de los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar la etapa correspondiente del PROYECTO, al FIDEICOMISO.
9. Certificado(s) de tradición y libertad del (de los) lote(s) sobre el (los) cual (es) se va a construir la etapa correspondiente, con vigencia no superior a 30 días, donde conste que éste(os) es(son) de propiedad del FIDEICOMISO.
10. Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se van a desarrollar el PROYECTO, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el (los) mismo(s) no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo. Para tales efectos, queda entendido que el abogado que realice el estudio de títulos correspondiente será escogido directamente por el BENEFICIARIO, sin injerencia alguna de ALIANZA.
11. La radicación en la sección de recepción de ALIANZA de la certificación firmada por el GERENTE y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas para el PROYECTO.

El plazo máximo para el cumplimiento de LAS CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA 1 FERRARA es el **30 de septiembre de 2022**. Sin embargo, si dentro de los quince (15) días calendario siguientes al vencimiento de la fecha indicada EL CONSTITUYENTE NO solicita el reintegro de los recursos o EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no manifiesta por escrito su intención de desistir del PROYECTO o dar por terminado EL CONTRATO, EL CONSTITUYENTE reconoce y acepta que dicho plazo se entenderá prorrogado por **plazos adicionales de seis (6) meses cada uno**.

Si dentro de los quince (15) días calendario siguientes al vencimiento del plazo inicial o el de alguna de las prórrogas, EL CONSTITUYENTE solicita el reintegro de los recursos o EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO manifiesta por escrito su intención de desistir del PROYECTO o dar por terminado EL CONTRATO, LA FIDUCIARIA tendrá la instrucción irrevocable de restituir a EL CONSTITUYENTE los recursos por él entregados previas deducciones que autoriza más adelante, se realicen y una vez devueltos presente ENCARGO perderá sus efectos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si **EL CONSTITUYENTE** solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, **LA FIDUCIARIA** descontará de los dineros entregados a la misma, el equivalente al cien por ciento (100%) del valor total entregado, sin exceder el veinte por ciento (20%) del valor total del negocio previsto en el parágrafo de la cláusula primera, a favor de **LOS BENEFICIARIOS**, los cuales serán consignados en el **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, y restituirá el excedente a **EL CONSTITUYENTE** previa deducción de la comisión de **LA FIDUCIARIA**.

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

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

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

1. Lo que a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** ha de corresponder por todo concepto en razón de esta vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad **LA FIDUCIARIA**, como vocera de **EL FIDEICOMISO**, del(los) siguiente(s) inmueble(s), como cuerpo cierto de **LA ETAPA 1 FERRARA**:

Tipo de inmueble LA UNIDAD INMOBILIARIA	Numero de Identificación (nomenclatura)	Observación
APARTAMENTO		
PARQUEADERO (S)		
CUARTO ÚTIL (S)		

En la transferencia se entenderá incluido el porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda al (a los) inmueble(s) antes señalado(s), de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para el desarrollo inmobiliario FLORENCIA FERRARA.

2. Respecto a las unidades inmobiliarias:

- a. LA UNIDAD INMOBILIARIA tendrá un área construida privada aproximada de _____ metros cuadrados, que se calculó excluyendo los buitrones, las columnas y los muros comunes. El área construida bruta de LA UNIDAD INMOBILIARIA será de _____ metros cuadrados, que se calculó incluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada es provisional ya que la definitiva será la que asigne la autoridad competente del municipio de MEDELLÍN. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, le será informada por **LOS BENEFICIARIOS** o la **Gerencia del Proyecto** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- b. Los bienes a los que se vincula tendrán las características y especificaciones que aparecen en los anexos a este contrato y que se entienden parte integrante del mismo.
- c. **LOS BENEFICIARIOS** declaran que son los únicos responsables por la información que suministren a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por **LOS BENEFICIARIOS**.
- d. **LOS BENEFICIARIOS** advierten expresamente que en el presente contrato se incluyen las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, más no el derecho a la línea

telefónica y al aparato telefónico, ni el servicio de gas (conexión y suministro), cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Los demás servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado etc., serán prestados, bien sea a través de las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados por estas, o mediante la instalación de plantas de tratamiento de agua potable y residual propias de EL PROYECTO. En ningún caso **LOS BENEFICIARIOS** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente documento. Como LA UNIDAD INMOBILIARIA será entregada cuando esté provista de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LOS BENEFICIARIOS** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación.

3. Reformas: **LOS BENEFICIARIOS**, a través de la **GERENCIA DEL PROYECTO**, de cuya existencia se deja constancia en el contrato de fiducia, establecerán un procedimiento para la realización de las reformas que se permitan ejecutar en las unidades inmobiliarias de **LA ETAPA 1 FERRARA**. En este deberá incluirse el proceso de aprobación, forma de calcular el costo ocasionado por las reformas, la manera de determinar el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago. Así mismo se acepta por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, que la fecha de entrega pactada en el presente contrato puede llegar a prorrogarse. Se deja expresa constancia que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que las garantías otorgadas por **LOS BENEFICIARIOS** perderán vigencia en los casos de las reformas o modificaciones a las Unidades Inmobiliarias que no hayan sido ejecutadas por **LOS BENEFICIARIOS**. **LOS BENEFICIARIOS** definirán las reformas permitidas; es entendido que éstos no están obligados a autorizar todo tipo de reforma o modificación en los inmuebles, requerida por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

CUARTA. Derechos y Obligaciones de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA:

A. Derechos

Garantía sobre el buen funcionamiento de las Unidades Inmobiliarias. LOS BENEFICIARIOS garantizan a favor de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**:

1. Por diez (10) años, la estabilidad de la estructura.
2. Por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de las) Unidad(es) inmobiliaria(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en ellos por hechos que sean de responsabilidad de **LOS BENEFICIARIOS**.

Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del (de los) bien(es) y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **LOS BENEFICIARIOS**, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del propietario que se le entregará el día de la entrega material. Los

aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

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

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

1. Entrega:

- a. La entrega material de los inmuebles la efectuarán **LOS BENEFICIARIOS** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y está prevista para llevarse a cabo dentro de los **veintiseis (26)** meses contados a partir del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula SEGUNDA del presente contrato; esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de todas sus obligaciones, incluyendo: **A.** La definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno. **B.** El cumplimiento en el pago total de las cuotas a las que se obliga incluyendo los intereses en caso de haberse causado. **C.** Tener aprobado y/o desembolsado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el literal B. de la Cláusula Primera, en caso de requerirse.
- b. No obstante, la estimación anterior, se pacta entre **LOS BENEFICIARIOS** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin intervención alguna de **ALIANZA**, un plazo de gracia de tres (3) meses calendario adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega. Transcurrido el plazo adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, **LOS BENEFICIARIOS** deberán reconocer y pagar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** durante un término máximo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%), del total de las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya pagado al Fideicomiso. Esta suma se pagará siempre y cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** este al día en el cumplimiento de sus obligaciones; y se considera por las partes completamente indemnizatoria, y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor, por parte de **LOS BENEFICIARIOS**.
- c. Transcurridos los plazos anteriores sin que se hubiese realizado la entrega del **INMUEBLE**, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá acordar con **LOS BENEFICIARIOS** una nueva fecha para la entrega material del Inmueble, así como los reconocimientos a su favor.

- d. Si las unidades inmobiliarias están listas para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de éstas, es facultativa para **LOS BENEFICIARIOS** dicha entrega, evento en el cual, ésta se hará a título de mera tenencia, quedando la obligación para **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de la comparecencia a firmar la escritura pública de transferencia del dominio una vez sea citado por **LOS BENEFICIARIOS** o **LA GERENCIA**; si no lo hace se entiende incumplido este contrato por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y podrá exigírsele por parte de **LOS BENEFICIARIOS** la cláusula penal prevista más adelante y la restitución de las unidades inmobiliarias. En el evento de entregarse los inmuebles a título de mera tenencia, bien por efectos de una entrega anticipada o bien porque no haya sido legalizado el reglamento de propiedad horizontal y/o la escritura de transferencia, surge para el **BENEFICIARIO DE ÁREA** la obligación de pagar (i) las expensas comunes de administración en proporción al índice de copropiedad que tendrá sus unidades inmobiliarias, (ii) el impuesto predial en dicha proporción y (iii) los intereses mensuales vencidos sobre saldos pendientes de pago liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega de los inmuebles, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado, subrogado o se produzca su desembolso efectivo.
- e. En el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, **LOS BENEFICIARIOS** podrán suspender la construcción de las unidades inmobiliarias que le corresponden a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS**, de la **FIDUCIARIA** o de **EL FIDEICOMISO**. En este sentido, se detiene el cálculo del plazo para la entrega material mientras permanezca el supuesto suspensivo, reiniciándose el plazo una vez **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se encuentre al día con sus obligaciones, lo cual dará una nueva fecha de entrega. La mora en el pago de alguna de las cuotas ampliará el plazo de entrega en ese mismo número de días que estuvo en mora.
- f. En el caso de efectuarse reformas a las unidades inmobiliarias, el plazo para la entrega será de tres (3) meses adicionales a los indicados en el literal a. de la presente cláusula. No obstante, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá pactar con **LOS BENEFICIARIOS**, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En este caso de reforma, el plazo de gracia de tres (3) meses mencionado en el literal b. anterior, empezará a correr al final del plazo pactado por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y **LOS BENEFICIARIOS**, para efectuar dichas reformas.
- g. Cuando los bienes estén terminados y listos para su entrega material, **LOS BENEFICIARIOS** lo harán saber por comunicación escrita dirigida a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, bien sea por correo electrónico o por carta entregada personalmente o enviada por correo certificado a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlos el día indicado en la comunicación. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LOS BENEFICIARIOS**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir las unidades inmobiliarias o de pagar los dineros adeudados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, por cualquier concepto. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presentare a recibir los bienes, o si presentado no los recibe sin justificación alguna, **LOS BENEFICIARIOS** tendrán derecho a considerar que

tales unidades inmobiliarias han sido recibidas a satisfacción por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, quedando las llaves de las mismas a su disposición, en las oficinas de **LOS BENEFICIARIOS**, cumpliendo así éstos con su obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material. Parágrafo: Si las unidades inmobiliarias están terminadas y listas antes de la fecha estimada para su entrega material que consta en el literal a) se dará aplicación a lo previsto en este literal g).

- h. No habrá lugar a sanciones o multas a cargo de **LOS BENEFICIARIOS** cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor, o caso fortuito, huelgas, motines, emergencia sanitaria o confinamiento obligatorio, paros que puedan llegar a afectar el normal desarrollo de la construcción de **LA ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO y la consecución de los materiales y/o insumos, o cuando la profundidad de las fundaciones previstas en el estudio de suelos del Lote sobre el cual se desarrolla **LA ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO, sean mayores a las requeridas por temas técnicos no previstos y sólo pudo ser visible su necesidad al momento de las excavaciones, o cuando la tardanza obedezca a causas imputables a las autoridades competentes en el recibo de **LA ETAPA** del PROYECTO, en el otorgamiento de permisos y licencias, o por tardanza por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos. En este sentido, en ningún caso **LOS BENEFICIARIOS** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente documento. Como LA UNIDAD INMOBILIARIA será entregada cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LOS BENEFICIARIOS** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación. Adicionalmente cuando **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** se encuentren en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

- 3. **Libertad de gravámenes:** **LOS BENEFICIARIOS** garantizan que las unidades cuyo dominio se transferirán a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, estarán al momento de la transferencia, libres de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de los inherentes al régimen de copropiedad al que será sometido **LA ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO y de las servidumbres que consten en títulos anteriores o que se requieran para la conducción de las redes de servicios públicos de **LA ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO. **LOS BENEFICIARIOS** y **EL FIDEICOMISO** podrán gravar el predio sobre el cual se desarrollará **LA ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO con hipoteca abierta a favor de una entidad financiera; gravamen que será desafectado en lo que hace relación a los inmuebles indicados en la Cláusula Tercera, en la misma escritura en que se transfiera a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** su dominio. Todos los gastos que se causen por esta desafectación son de cargo de **LOS BENEFICIARIOS**.

- 4. **Saneamiento:** **LOS BENEFICIARIOS** se obligan a acudir al saneamiento de los inmuebles, que se transferirán a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, tanto por evicción como por vicios

redhibitorios. **LOS BENEFICIARIOS** hacen suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a **LA FIDUCIARIA** y a **EL FIDEICOMISO**.

5. Cesión. - **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá ceder en todo o en parte el presente encargo, previa aprobación de **LOS BENEFICIARIOS** y de **ALIANZA**, según las siguientes condiciones:

- Si la cesión se produce desde la firma del Encargo Fiduciario y hasta tres (3) meses antes de la entrega de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** que ceda su posición contractual del presente encargo de vinculación, deberán pagar a favor de **LOS BENEFICIARIOS**, por los gastos administrativos que se lleguen a generar en virtud de la cesión, la suma de Tres Millones de Pesos M/C (\$3.000.000), El cobro y recaudo de esta sanción será por cuenta y a favor de **LOS BENEFICIARIOS**.
- Si la cesión se produce dentro de los tres (3) meses anteriores a la entrega de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** que ceda su posición contractual del presente encargo de vinculación, deberán pagar a favor de **LOS BENEFICIARIOS** una suma correspondiente al 2% del precio de venta de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s)), El cobro y recaudo de esta sanción será por cuenta y a favor de **LOS BENEFICIARIOS**..

Parágrafo 1: Lo anterior, salvo que la cesión se produzca a familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad, o si el porcentaje cedido es inferior al 70% de la posición contractual.

Parágrafo 2: Adicionalmente, en caso de cesión, no podrá modificarse el plan de pagos acordado en el Encargo Fiduciario de Vinculación firmado inicialmente.

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

QUINTA. Otorgamiento de la escritura pública: La escritura pública de transferencia de los inmuebles, será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, por **LOS BENEFICIARIOS** y por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informen **LOS BENEFICIARIOS** o la Gerencia del Proyecto, a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** siempre y cuando:

- a. Se haya cumplido por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la entrega de la totalidad de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante, lo anterior, **LOS BENEFICIARIOS** se reservan el derecho de exigir las garantías que consideren necesarias sobre las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** les adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
- b. Haya sido terminada la obra por parte de **LOS BENEFICIARIOS**.

- c. Se encuentre registrado el reglamento de Propiedad Horizontal de **LA ETAPA 1 FERRARA** del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero. Si cumplidas las anteriores condiciones, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a cancelar a favor de **LOS BENEFICIARIOS** un salario mínimo legal mensual vigente (1 s.m.m.l.v.) pagadero mes vencido y por cada mes de retardo. Igual suma de dinero pagará si no solicita ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a **LOS BENEFICIARIOS** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de **LOS BENEFICIARIOS**, sea prueba plena del monto de la obligación. El cobro y recaudo de esta remuneración a favor de **LOS BENEFICIARIOS** es por cuenta y bajo responsabilidad de los mismos **FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

Parágrafo Segundo. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a la Notaría indicada en el plazo señalado para la firma de la escritura pública, existe incumplimiento de esta obligación a su cargo y **LOS BENEFICIARIOS** requerirán por comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste en el plazo de dos (2) días hábiles cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, **LOS BENEFICIARIOS** podrán a su elección:

A. Exigir el cumplimiento y cobrar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** además de lo indicado en el parágrafo primero, la cláusula penal.

B. Desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin necesidad de acudir a un proceso judicial, situación que acepta expresamente con la suscripción de este contrato **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA** y ésta, actuando en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, o **LOS BENEFICIARIOS**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de tal notificación, procederán a devolver a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, sin intereses de ninguna clase previa deducción de, comisiones de comercialización, cuatro por mil, referidos, gastos de fiducia, otros gastos ocasionados en el proceso de comercialización, las reformas especiales diferentes a los acabados del inmueble, y la cláusula penal pactada, cobro que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta expresamente que le sea deducido sin necesidad de acudir a un proceso judicial, quedando **LOS BENEFICIARIOS** facultados a retener automáticamente el valor de los gastos aquí mencionados. De igual forma, estas deducciones se realizarán si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Igualmente quedan **LOS BENEFICIARIOS** en libertad de vincular con relación a las unidades inmobiliarias de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**,

entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **LOS BENEFICIARIOS** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, éste deberá restituirlos de manera previa al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS BENEFICIARIOS** de la suma de dinero que le corresponde. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir y ya realizó la restitución de LOS INMUEBLES, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **LOS BENEFICIARIOS** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

Parágrafo Tercero. LOS BENEFICIARIOS comparecerán en la escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) inmobiliarias señalada(s) en la Cláusula Tercera, para manifestar su conocimiento y aceptación del contenido de dicha escritura.

SEXTA. Gastos de legalización: Los derechos Notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) que se generen por la escritura de transferencia a título de beneficio fiduciario de las unidades inmobiliarias, son por cuenta de **LOS BENEFICIARIOS** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por partes iguales; la inscripción en la Oficina de Registro de la escritura de transferencia del dominio y demás gastos notariales es por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre las unidades respecto de las cuales se vincula **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste.

Los gastos de cancelación de hipoteca en mayor extensión son por cuenta de **LOS BENEFICIARIOS**.

SÉPTIMA. Otros Gastos: Serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**:

1. A partir de la fecha de la entrega material de las unidades inmobiliarias, los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.; por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o intereses mensuales vencidos sobre saldos pendientes liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega de los inmuebles, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado si los hubiere. En caso tal que **LOS BENEFICIARIOS** deban cancelar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, para la consecución de los paz y salvos, que le permitan cumplir con la obligación de escriturar las unidades inmobiliarias, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá pagarle a **LOS BENEFICIARIOS**, al momento de la firma de la escritura, el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material de las unidades inmobiliarias y el último día facturado y pagado.

2. Desde la firma del presente contrato, las contribuciones de valorización que se decreten o derramen, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional. El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad, por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y este firme toda la documentación que la entidad exija. La suma a cancelar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre los inmuebles objeto de este contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al (los) inmueble(s), en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla **LA ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO.

OCTAVA. Modificaciones del Proyecto: EL BENEFICIARIO DE ÁREA expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que el proyecto se desarrollará inicialmente en dos (2) etapas – **ETAPA 1 FERRARA y ETAPA 2**, las cuales se irán desarrollando a medida que la comercialización y construcción de la etapa precedente avancen, sin que respecto a su ejecución total exista ningún compromiso por parte de **LOS BENEFICIARIOS**, ni en cuanto a su construcción o plazo para ello, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. En consecuencia, **LOS BENEFICIARIOS** podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.
2. Que las etapas podrán conformar una unidad residencial regida por un solo reglamento de propiedad horizontal. La adición de las futuras etapas no constituye una reforma al reglamento y por lo tanto, no requerirá del consentimiento de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** de la primera o anterior o anteriores etapas.
3. Que por ser un desarrollo por etapas, se describirán por separado los bienes de dominio particular de cada etapa y se indicarán los bienes comunes ubicados en cada una, los cuales serán destinados al servicio de todos los propietarios de la urbanización correspondiente.
4. Que no es función de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir EL PROYECTO, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **LOS BENEFICIARIOS**.
5. **LOS BENEFICIARIOS** podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes y con las limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, salvo que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades señaladas en la Cláusula Tercera, y que le fueron presentados por **LOS BENEFICIARIOS** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, los cuales éste último declara conocer y aceptar.
6. **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** dejan expresa constancia que el área privada construida antes señalada podrá aumentar o disminuir hasta en cinco por ciento (5%) con relación al

área privada construida indicada en el reglamento de propiedad horizontal, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de parte de **LOS BENEFICIARIOS**, está declaración es sin intervención alguna de **ALIANZA**

7. **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** dejan expresa constancia que el área total construida podrá aumentar o disminuir hasta en cinco por ciento (5%) con relación al área total construida señalada anteriormente, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de parte de **LOS BENEFICIARIOS** (sociedades desarrolladoras). Está declaración es sin intervención alguna de **ALIANZA**. En este caso se ajustará el precio final del inmueble al área real y definitiva del mismo, así:
- En caso que el inmueble tenga una variación de supere el 5% solo tendrán **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** la obligación a pagar la diferencia del área hasta el 5%.
 - En caso que el área del inmueble sea inferior del área inicialmente ofrecida se restituirá el valor pagado en proporción a esta diferencia con un máximo de disminución de un 5%.
 - En ambos casos, si la diferencia del área del inmueble supera de manera positiva o negativa el 5%, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** tendrá la facultad de desistir del negocio jurídico sin sanción, penalidad o descuento alguno.

NOVENA: Incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE ÁREA: Sin perjuicio de los eventos especiales previstos de manera expresa en otras cláusulas del presente contrato, si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** incurre en mora superior a sesenta (60) días en la entrega de los recursos o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este contrato, además de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos, y/o el cobro de la cláusula penal establecida más adelante, **LOS BENEFICIARIOS** podrán desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, situación que autoriza expresamente **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente contrato. En este evento **LOS BENEFICIARIOS** requerirán a través de comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste dentro de los ocho (8) días hábiles cumpla con su obligación. Transcurrido este plazo si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no ha cumplido o no se ha allanado a cumplir, **LOS BENEFICIARIOS** desistirán unilateralmente el presente contrato por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, situación que autoriza expresamente **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente contrato y notificarán de esta decisión por comunicación escrita tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA** y ésta, actuando en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** o **LOS BENEFICIARIOS**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de tal notificación, procederán a devolver de las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, sin intereses de ninguna clase previa deducción de, comisiones de comercialización, cuatro por mil, referidos, gastos de fiducia, otros gastos ocasionados en el proceso de comercialización, las reformas especiales diferentes a los kit de acabados que se hayan solicitado sobre el inmueble y la cláusula penal pactada, cobro que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta expresamente que le sea deducido sin necesidad de acudir a un proceso judicial, quedando **LOS BENEFICIARIOS** facultados a retener automáticamente el valor de los gastos aquí mencionados. De igual forma, estas deducciones se realizarán si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Igualmente quedan **LOS BENEFICIARIOS** en libertad de vincular con relación a las unidades inmobiliarias de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a partir de la fecha en que **LOS BENEFICIARIOS** le notifiquen a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** el desistimiento unilateral del contrato por su incumplimiento y se haya dado apertura al fondo con los recursos mencionados en el siguiente párrafo.

En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, éste deberá restituirlos de manera previa al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS BENEFICIARIOS** de la suma de dinero que le corresponde. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir y ya realizó la restitución de **LOS INMUEBLES**, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **LOS BENEFICIARIOS** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

DÉCIMA. Cláusula penal: El incumplimiento de **LOS BENEFICIARIOS** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de dinero equivalente al cien por ciento (100%) del valor total entregado, sin exceder el veinte por ciento (20%) del valor total de las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a entregar a **EL FIDEICOMISO** indicadas en la cláusula primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que le corresponda dentro de los plazos indicados en el presente contrato. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como cláusula penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá solicitar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien podrá desistir unilateralmente del mismo. En ambos casos, junto con el cumplimiento o el desistimiento unilateral del mismo, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio.

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

DÉCIMA PRIMERA. - Remuneración:

1. Alianza tendrá derecho a la siguiente remuneración por sus servicios:
 - a. Por los recursos invertidos en la CARTERA COLECTIVA ABIERTA - ALIANZA tendrá derecho a la remuneración prevista en el reglamento de dicha cartera, el cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer y aceptar.

- b. Medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA por el registro de cada cesión que solicite **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. No habrá lugar a este cobro si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.
 - c. Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA por registro de pignoraciones o promesa de hipoteca de los inmuebles a los que se vincula, pagadero por quien pignore su participación o prometa en hipoteca.
2. Las sumas antes previstas no incluyen los costos y gastos en los que incurra la Fiduciaria con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este encargo o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación, los cuales serán pagados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

DÉCIMA SEGUNDA. Vigencia: La duración del presente encargo será igual a la duración de EL FIDEICOMISO, (salvo en los casos previstos en la cláusula siguiente).

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

- 1. Por no cumplirse las condiciones de la cláusula segunda dentro de los términos allí pactados.
- 2. En el evento previsto en el parágrafo primero de la cláusula segunda, esto es, que el Constituyente solicite los recursos antes del plazo indicado.
- 3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 4. Por la disolución de la entidad Fiduciaria.
- 5. Por aparecer reportado **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
- 6. Por las causales previstas en la ley.
- 7. Por mutuo acuerdo suscrito entre las partes.
- 8. Cuando **LOS BENEFICIARIOS** decidan desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento de las obligaciones aquí establecidas a cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

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

LOS BENEFICIARIOS:

LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.
Dirección: Calle 7 D # 43 A - 99 piso 6 de Medellín
Teléfono: 311 16 16
E-mail: lsaldarriaga@londonogomez.com

ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.
Dirección: Calle 3 Sur No. 43 A – 52 Piso 18
Teléfono: 312 36 18

E-mail: piedadgaviria@arquitecturayconcreto.com

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

Dirección: Carrera 48 N° 26 – 85 Piso 6D – Medellín.

Teléfono: 574 4041158

Correo electrónico: sauribe@bancolombia.com.co

INVER KIWI LTDA

Dirección: Calle 16A Sur N° 42 – 43 – Medellín.

Teléfono: 318 200 00 06

Correo Electrónico: servicios@odefmtz.com

MECHI S.A.S.

Dirección: Calle 16A Sur N° 42 – 43, Medellín.

Teléfono: 318 200 00 06

Correo Electrónico: servicios@odefmtz.com

EL BENEFICIARIO DE ÁREA:

1) _____
TEL: _____ CEL.: _____
E mail: _____

2) _____
TEL: _____ CEL.: _____
E mail: _____

3) _____
TEL: _____ CEL.: _____
E mail: _____

ALIANZA:

Dirección: Carrera 43 A # 14-57, Piso 7, Medellín

Teléfono: 540-20-00

DÉCIMA QUINTA. INFORMACIÓN: EL BENEFICIARIO DE ÁREA autoriza a **ALIANZA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNION S.A. que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al incumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TRANSUNION S.A., y las normas legales que

regulan la materia. Igualmente, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en a TRANSUNION S.A. que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el incumplimiento de sus obligaciones financieras.

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: Con la suscripción del presente documento **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** autoriza de manera libre, voluntaria, previa, expresa y debidamente informada a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)**, y a los terceros que éste designe en especial a que estos le sean suministrados a la FIDUCIARIA estrictamente para los fines exclusivos previstos en el contrato fiduciario, para que efectúe el tratamiento de mis datos personales consistente en su captura, recolección, almacenamiento, uso, circulación y/o supresión, con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones que se deriven de la relación legal, comercial, contractual o de cualquier otra índole que se tenga con la Responsable y los Encargados así como la exigibilidad de los derechos que tengan las partes en virtud de las mismas. Así mismo, autoriza a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)** para mantenerme informado de los bienes y servicios prestados por la misma, para enviar información de carácter publicitario, comercial y de mercadeo, así como de eventos y en general información relativa al desarrollo de su objeto social. Finalmente, autoriza a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)** para transferir mis datos personales a terceros designados por éstos para el cumplimiento de este contrato por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)** y la exigibilidad de los derechos generados en virtud de la relación legal, contractual o comercial existente.

DÉCIMA SEXTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO: Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, el **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA y LOS BENEFICIARIOS**, se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **ALIANZA** al momento de la vinculación. **LA FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

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

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

- B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. **LA FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.
- C. RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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.

DÉCIMA SÉPTIMA. FALLECIMIENTO: En el evento en que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, **LOS BENEFICIARIOS** darán aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido de la existencia del presente contrato, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento del fallecimiento. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, **LOS BENEFICIARIOS** requerirán por comunicación escrita al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos para que éstos dentro de los cinco (5) días hábiles cumpla(n) con su obligación. Transcurrido este plazo si no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia **LOS BENEFICIARIOS** podrán desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto a los sucesores del **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA** y ésta, actuando en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, o **LOS BENEFICIARIOS** con base en lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, consignarán en un fondo de cartera colectiva abierta a nombre de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido (sucesión ilíquida), , (deducidos los intereses de mora liquidados la tasa máxima permitida por la ley si la sucesión se encuentra en mora en el cumplimiento de las obligaciones), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio, debiendo además restituir, en el caso en que sean varios **LOS CONSTITUYENTES** y/o **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, al otro u otros, las sumas de él o ellos recibidas. Y si éstos últimos no comparecen a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas también a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**.

Comunicado al cónyuge sobreviviente y/o los sucesores lo anterior y habiéndose dado apertura al fondo con los recursos mencionados, se podrá suscribir con un tercero un nuevo encargo fiduciario vinculado a las unidades inmobiliarias porque quedan **ALIANZA** y **LOS BENEFICIARIOS** en libertad de vincular con relación a las unidades de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

Si dentro del término de seis (6) meses previsto en esta cláusula, finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, **ALIANZA y LOS BENEFICIARIOS** continuará con este contrato, con el sucesor o sucesores a quién(es) se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud del mismo, salvo que éste(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al sistema de administración de riesgos de lavado de activos o por aparecer reportado(s) en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. En caso de no continuar el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s), **ALIANZA** actuando en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** o **LOS BENEFICIARIOS** constituirán el fondo de cartera colectiva abierta a que se ha hecho alusión en esta cláusula.

PARÁGRAFO: En el evento de haberse efectuado la entrega de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, los sucesores de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido deberán efectuar su restitución, simultáneamente a la apertura por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS BENEFICIARIOS** del fondo de cartera colectiva abierta, según lo antes señalado.

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

1. Que en desarrollo del presente contrato, la gestión de **ALIANZA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte del PROYECTO.
2. Que **ALIANZA** no participa en el desarrollo de **LA ETAPA 1 FERRARA** ni del PROYECTO, ni como constructor, ni como gerente, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni a **EL FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración.
3. Que **ALIANZA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **LOS BENEFICIARIOS** la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni a **EL FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración.
4. Que conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que **LOS BENEFICIARIOS** son el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" de **LA ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016) y, por tanto, son éstos los únicos responsables del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni como sociedad, ni **EL FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda y, por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de **LOS BENEFICIARIOS**. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni a **EL FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración.

5. Que queda expresamente prohibido a **LOS BENEFICIARIOS** recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los **CONSTITUYENTES** durante el PERIODO PRE-OPERATIVO o de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** durante el PERIODO OPERATIVO.
6. Que para todos los efectos, **ALIANZA** enviará el informe dispuesto en el Numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, a la dirección electrónica registrada por el **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**, dentro de los 15 días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
7. Que los siguientes son los derechos por mí adquiridos en mi calidad de **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**: (i) Que la **FIDUCIARIA** me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en Numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) Que me sea transferido el derecho de dominio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) de **LA ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO a que hace referencia este contrato, por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera de **EL FIDEICOMISO**, una vez el **BENEFICIARIO** haya terminado el desarrollo de **LA ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, y se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la(s) mencionada(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
8. Que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí, en mi calidad de **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**: (i) Realizar los aportes a los que me obligo en el presente contrato, únicamente al fondo que me sea asignado para tal efecto, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos. (ii) No entregar sumas de dinero a **LOS BENEFICIARIOS** directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este. (iii) Actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados. (iv) Las demás establecidas en el presente contrato.

DÉCIMA NOVENA. **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de **LA FIDUCIARIA** en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio a título de beneficio fiduciario de una(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la ETAPA PRE-OPERATIVA, y los pone a disposición **LOS BENEFICIARIOS**, estando estos últimos obligados a invertirlos únicamente en el desarrollo de **LA ETAPA 1 FERRARA** del PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en la **ETAPA OPERATIVA** del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo de **EL FIDEICOMISO** Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA** a **LA FIDUCIARIA**.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el presente negocio fiduciario.
- Que he recibido en esta misma fecha copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, que la misma fue puesta a mi disposición en la Sala de Negocios del **BENEFICIARIO**. El documento de ABC de Negocios Fiduciarios y la

Cartilla de Negocios Fiduciarios se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

<u>Documento</u>	<u>Ruta de acceso dentro del sitio</u>	<u>Link de Acceso Directo</u>
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192

- Que durante el PERIODO PRE-OPERATIVO establecido en el Contrato Fiduciario que rige **EL FIDEICOMISO**, los recursos por mí entregados se invertirán en el Fondo Abierto Alianza, y dicha inversión se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio de dicho fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, durante el PERIODO PRE-OPERATIVO de **LA ETAPA 1 FERRARA**, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o reducción de los recursos por mí entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza, dado que yo soy el beneficiario de tales recursos. Una vez acreditadas el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, dicho riesgo quedará en cabeza **LOS BENEFICIARIOS**.

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

demás, no hacen parte del presente contrato, por cuanto durante la etapa contractual las modificaciones han quedado consignadas exclusivamente en este contrato y sus anexos.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Medellín, en tres (3) ejemplares, a los _____ días del mes de _____ de 2.0____.

EL BENEFICIARIO DE ÁREA:

CC. No.

LA FIDUCIARIA:

CATALINA POSADA MEJIA
CC. No 43.733.043
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CC. No.

LOS BENEFICIARIOS:

LUISA MARÍA SALDARRIAGA MONTOYA
CC. No. 1.128.417.915
o
JORGE MARIO GONZALEZ VILLEGAS
CC. 70.091.706
Apoderados Especiales

Medellín, agosto 19 de 2022

Señores

SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL ALCALDIA DE MEDELLIN

Medellín

E.S.D.

Referencia; Coadyuvancia para tramitar y radicar solicitudes y adelantar todas las actividades tendientes a obtener el permiso de ventas del proyecto FLORENCIA FERRARA

DAVID TORRES DUQUE, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 3.414.761, obrando en calidad de representante legal de **CARTÓN DE COLOMBIA S.A.** sociedad identificada con NIT 890.300.4063, titular del derecho de dominio del Inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 001 – 1431699, del cual surgirá el inmueble denominado C3B – ÁREA NETA con área de 1.977,45m² donde se desarrollará la Torre Florencia del proyecto Florencia Ferrara, de acuerdo con la división material contenida en la escritura pública 3214 del 3 de agosto de 2022, de la notaría 25 de Medellín, en trámite de registro, AUTORIZO a la sociedad LONDOÑO GOMEZ S.A.S, identificada con NIT 890.912.140 – 6, para que a través de sus representantes legales o de quien estos designen por escrito, adelante todas las gestiones y trámites tendientes a obtener el permiso de enajenación de inmuebles del proyecto Florencia Ferrara.

Atentamente,



DAVID TORRES DUQUE

C.C. No. 3.414.761

Representante Legal

CARTON DE COLOMBIA S.A.

NOTARÍA
del Circulo de Medellin

**RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y HUELLA CON
FIRMA REGISTRADA**

Ante el Notario Veintidos del Circulo de Medellin compareció

TORRES DUQUE DAVID
quien exhibió la **C.C. 3414761**

y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y es cierto su contenido.

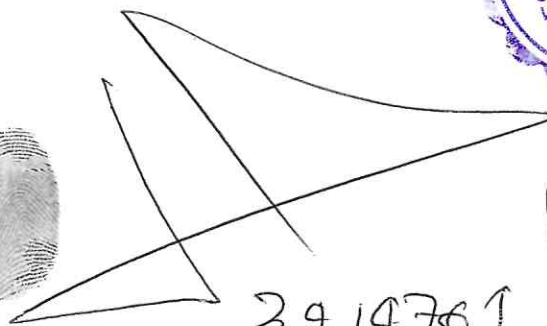
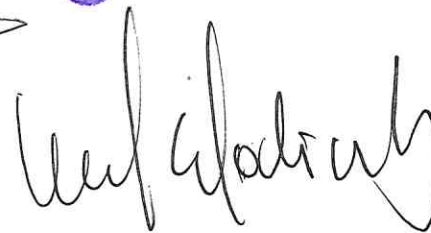
Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
Medellin, 2022 08-26 15:04:17

Cod. dvxwq

3938-d9e8041e

Carlos Eduardo Valencia García
CARLOS EDUARDO VALENCIA GARCÍA
NOTARIO 22 DEL CIRCULO DE MEDELLIN



3414761

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA –
FIDEICOMISO FLORENCIA – FERRARA – NIT. 830.053.812-2**

Entre los suscritos,

A) LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS:

LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., sociedad comercial identificada con el NIT 890.912.140-6, domiciliada en Medellín, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia, representada en este acto por **ÁLVARO JOSÉ LONDOÑO MEJÍA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, en su calidad de Gerente, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.389.851, tal y como se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, que se adjunta al presente contrato.

ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., sociedad comercial identificada con el NIT 800.093.117-3, domiciliada en Medellín, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia, representada en este acto por **FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ RESTREPO**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, en su calidad de Representante Legal, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.613.178, tal y como se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, que se adjunta al presente contrato.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, NIT 900.203.191-5, representado por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, obrando única y exclusivamente en calidad de Administradora, constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificado con NIT. 800.150.280-0, en adelante el FIC; representada legalmente por **SANTIAGO ANTONIO URIBE LÓPEZ**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.578.863, tal y como se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se adjunta al presente contrato, quien para efectos del presente contrato se denominará el “FIC”.

INVER KIWI LTDA sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida por documento privado de agosto 25 de 2016, identificada con NIT 901.003.467-8, legalmente representada por **NATALIA OCHOA RESTREPO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 43.757.755, todo lo cual se acredita con certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta como Anexo 6.1, en adelante **INVER KIWI**.

MECHI S.A.S. sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida por documento privado de agosto 25 de 2016, identificada con NIT 901.022.816-6, legalmente representada por **NATALIA OCHOA RESTREPO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 43.757.755, todo lo cual se acredita con certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta como Anexo 6.2, en adelante **MECHI**.

B) LA FIDUCIARIA Y/O ALIANZA:

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

Manifestaron que celebran el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado **FIDEICOMISO FLORENCIA – FERRARA** de conformidad con las cláusulas que se establecen a continuación:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. MARCO LEGAL: El presente es un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CLÁUSULA SEGUNDA. AUTONOMÍA DE LAS PARTES: El presente contrato fue previa y libremente discutido por las Partes, en un plano de igualdad de condiciones y ALIANZA desde la etapa precontractual, ha informado sus implicaciones, la naturaleza del mismo y el alcance de las facultades y obligaciones de cada una de las Partes.

Las Partes han entendido a cabalidad el alcance de sus derechos y obligaciones, han entendido las diferencias jurídicas, contables y económicas existentes entre ALIANZA y el FIDEICOMISO que por este acto se crea y han participado en la redacción del contrato, leyendo completamente el contenido del mismo.

CLÁUSULA TERCERA. PATRIMONIO AUTÓNOMO: El FIDEICOMISO que se crea por medio del presente documento:

1. Carece de personería jurídica en virtud del artículo 2.5.2.1.1. del Decreto Reglamentario 2555 de 2010 y, por lo tanto, actuará a través de su vocero y administrador fiduciario; en este caso, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien lo representará sustancial y procesalmente, sin que dicha representación pueda llegar a confundir la persona del administrador con el PATRIMONIO Administrado.
2. Tiene un PATRIMONIO diferente al patrimonio personal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. En consecuencia, los bienes que conforman este FIDEICOMISO se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA, no formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO contraiga en cumplimiento del objeto e



instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los ACTIVOS del FIDEICOMISO hasta concurrencia de éstos, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de ALIANZA, ni los que pertenezcan al patrimonio personal de ALIANZA, así como los acreedores de otros patrimonios autónomos administrados por ALIANZA tampoco podrán perseguir los ACTIVOS del presente FIDEICOMISO y los del patrimonio personal de ALIANZA.

CLÁUSULA CUARTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:

Declaran bajo la gravedad del juramento:

1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan 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 no afecta su actual situación financiera. Bajo este entendido, los BIENES FIDEICOMITIDOS no formarán parte de la prenda general de sus acreedores en los términos del artículo 1238 del Código de Comercio.

Igualmente, declaran bajo la gravedad del juramento que los BIENES FIDEICOMITIDOS no provienen 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), Leyes 190/95, , 747/02, 1708/14 (prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), 1849/17 (extinción de dominio) y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por éstos, 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:** Encontrarse: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las Leyes de su respectiva jurisdicción de constitución. (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar. (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.
3. **CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS,** al igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.
4. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no han 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:** Que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha no han ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor

esfuerzo como unos buenos hombres de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

6. **TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
7. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
8. **PROPIEDAD:** Que garantizan que son propietarios y titulares plenos de los ACTIVOS que son transferidos a título de Fiducia Mercantil Irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación al 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 de que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos 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. **LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** declaran que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, 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 DE FIDUCIA MERCANTIL, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, 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.
11. **DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** LOS FIDEICOMITENTES manifiestan que ALIANZA los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidores financieros e indican que conocen quién ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conocen las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que les han suministrado información relacionada con los derechos que como clientes tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2555 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La siguiente es la información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA:

Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente
Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com
Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164
Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá
Página Web: www.ustarizabogados.com

CLÁUSULA QUINTA. DESARROLLO DE LOS PROYECTOS: ALIANZA advirtió que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO que por este documento se constituye, tendrán injerencia alguna en el PROYECTO denominado “**FLORENCIA - FERRARA**”, al cual se hará mención más adelante y, por lo mismo, las Partes comprenden claramente el alcance de las obligaciones a cargo de ALIANZA y a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO frente al PROYECTO.

Es entendido que la FIDUCIARIA no es constructor, ni interventor, ni auditor, ni gerente, ni comercializador, ni deberá realizar trámite alguno ante las autoridades, ni participa en manera alguna en la construcción o ejecución del PROYECTO ni en los resultados económicos del mismo y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por el proceso urbanístico, la división por etapas, la tramitación de licencias o permisos, la terminación, calidad, costo o precio de los bienes que construyan LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que las sociedades **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., FIC, INVER KIWI LTDA Y MECHI S.A.S.**, en sus calidades de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS son el “Enajenador de Vivienda” y la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.** el “Constructor” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945/17), y por tanto es en dichas sociedades, con las calidades indicadas, donde recaen las obligaciones de Enajenador de Vivienda y de Constructor, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA 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 tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de las sociedades mencionadas.

CLÁUSULA SEXTA. INTUITU PERSONAE: El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo y escrito de las mismas.

CLÁUSULA SÉPTIMA. 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. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Es el conjunto de derechos y obligaciones constituidos por la celebración del presente contrato, en adelante **FIDEICOMISO FLORENCIA - FERRARA, NIT. 830.053.812-2**, cuyo vocero y administrador en los términos del artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes será la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

2. FIDUCIARIA: Es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, encargada de administrar el FIDEICOMISO, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

3. FIDEICOMITENTES: Son las personas que aportan dinero, bienes o actividades en desarrollo del proyecto, quienes tendrán a su cargo, bajo su exclusiva cuenta y riesgo, la estructuración, comercialización, ejecución y desarrollo del PROYECTO y son:

- LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., con el 15%
- ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., con el 15%
- FIC, con el 55%
- INVERKIWI LTDA, con el 7.5%
- MECHI S.A.S, con el 7.5%

4. BENEFICIARIOS: Son las personas en provecho de las cuales se celebra el presente contrato de fiducia mercantil. En el presente caso, son los mismos FIDEICOMITENTES, quienes adquieren el cien por ciento (100%) de los DERECHOS FIDUCIARIOS del FIDEICOMISO y por su exclusiva cuenta y riesgo desarrollarán y construirán el PROYECTO, así:

- LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., con el 15%
- ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., con el 15%
- FIC, con el 55%
- INVERKIWI LTDA, con el 7.5%
- MECHI S.A.S, con el 7.5%

5. ACTIVOS O BIENES FIDEICOMITIDOS: Se refiere genéricamente al bien o bienes que son transferidos a título de fiducia mercantil, tales como, pero sin limitación, DINERO, MUEBLES, DERECHOS FIDUCIARIOS, INMUEBLES.

6. INMUEBLES: Se trata de los lotes de terreno que surgirán del lote de mayor extensión identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria N° 001-3303 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y que se transferirán al FIDEICOMISO para así construir el PROYECTO, bajo las condiciones que constan en el presente contrato.

7. TRADENTE: Es la sociedad CARTÓN DE COLOMBIA S.A., NIT 800.150.280-0, quien transferirá, a título de compraventa o de fiducia mercantil, por cuenta de los FIDEICOMITENTES y en calidad de aporte de éstos, el 100% del derecho de dominio que ostenta sobre los INMUEBLES.



8. DERECHOS FIDUCIARIOS: Son los porcentajes de participación en que se encuentra dividido el patrimonio del FIDEICOMISO, vinculados a los bienes corporales (muebles, inmuebles) e incorporales (créditos y derechos reales) que lo conformen.

9. PROYECTO: El proyecto denominado “**FLORENCIA - FERRARA**” consta de dos torres cada una con 152 apartamentos, para un total de 304 apartamentos. El proyecto se desarrollará en dos etapas, una por cada torre.

10. CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS DE ÁREA: Será todo ente jurídico susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones, que mediante la celebración de un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO se vinculará al presente FIDEICOMISO, obligándose a efectuar unos aportes económicos con el fin exclusivo de que sus aportes le sean restituidos mediante la transferencia, a título de Beneficio en Fiducia Mercantil, del derecho de propiedad y la posesión material sobre determinados inmuebles resultantes del PROYECTO. Mientras se cumplen las CONDICIONES DE GIRO, se denominarán CONSTITUYENTES y los aportes permanecerán a sus nombres en los Fondos de Inversión Colectivos que administra la FIDUCIARIA; cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, adquieren la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA y la FIDUCIARIA queda con la instrucción de trasladar los recursos aportados al FIDEICOMISO, para destinarlos a la construcción del PROYECTO. La calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA limita su derecho a la transferencia del área convenida y, por lo tanto, no adquiere los demás derechos y obligaciones que corresponden a LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.

11. CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO: Son los contratos en virtud de los cuales, los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligan a hacer unos aportes al FIDEICOMISO, con el fin que se les devuelvan única y exclusivamente mediante la transferencia de un(os) determinado(s) bien(es) inmueble(s) resultante(s) del PROYECTO

12. CESIONARIOS DE BENEFICIO: Serán todas aquellas personas naturales, jurídicas, entidades sin ánimo de lucro, patrimonios autónomos y demás entes jurídicos susceptibles de adquirir derechos y contraer obligaciones, a quienes los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, cedan, a cualquier título, en forma parcial o total, los DERECHOS FIDUCIARIOS que tengan en el FIDEICOMISO, adquiriendo en consecuencia los derechos y las obligaciones correlativos al porcentaje cedido, bajo las condiciones establecidas en el presente contrato.

13. CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen en este contrato, necesarios para que se dé inicio a la fase operativa, debidamente aprobados y certificados por **EL GERENTE** y **EL INTERVENTOR**.

14. FASES DEL PROYECTO: PREOPERATIVA o de comercialización previa y OPERATIVA o de construcción.

15. GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA: Es la sociedad LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., quien estará encargada de adelantar, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste. Así mismo podrá suscribir en su condición los ENCARGOS DE VINCULACIÓN.

16. CONSTRUCTOR: Es la sociedad ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.

17. GESTOR ESTRATÉGICO: Es el FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, quien estará encargado de participar permanentemente en el lineamiento, definición y ejecución de las decisiones estratégicas del Proyecto, verificar, controlar y hacer seguimiento de las funciones adelantadas por las demás Partes.

18. ASESOR FINANCIERO: Son las sociedades INVER KIWI LTDA. y MECHI S.A.S, encargadas del acompañamiento y asesoría financiera del proyecto, modelando escenarios que permitan la toma de decisiones y evaluación de los mismos, en pro de mantener el resultado del proyecto.

19. SUPERVISOR TÉCNICO: Será el profesional ingeniero civil o arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de supervisión técnica, designado por los FIDEICOMITENTES, independiente (el profesional) de éstos últimos, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada de los FIDEICOMITENTES o tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil con los FIDEICOMITENTES o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de intereses con los FIDEICOMITENTES, todo lo cual será certificado por el SUPERVISOR TÉCNICO ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien, en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho SUPERVISOR TÉCNICO es necesaria para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

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

PARÁGRAFO. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado



de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

21. INSTRUCCIONES: Son aquellas que presenten los FIDEICOMITENTES o por intermedio de aquella persona que elijan para que los represente, a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA OCTAVA. OBJETO DEL CONTRATO: Consiste en la conformación de un PATRIMONIO AUTÓNOMO de Administración Inmobiliaria en virtud del cual ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, proceda a:

1. Adquirir y mantener la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieren a título de Fiducia Mercantil Irrevocable para la conformación del FIDEICOMISO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidos los INMUEBLES, dentro de los límites aquí previstos, junto con las mejoras e incrementos que se realicen.
2. Conceder la custodia y tenencia de los INMUEBLES que serán transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, a los FIDEICOMITENTES a título de comodato.
3. Celebrar, conjuntamente con los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS o con el GERENTE y los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.
4. Recibir, administrar e invertir los recursos aportados por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS y los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
5. Activar y registrar contablemente las mejoras construidas sobre los INMUEBLES.
6. Entregar con destino al PROYECTO los recursos del FIDEICOMISO al CONSTRUCTOR, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida que el anterior, directamente o a través del GERENTE, efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el INTERVENTOR y el GESTOR ESTRATÉGICO.
7. Una vez terminadas las obras del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, y previamente incorporadas al presente FIDEICOMISO las mejoras realizadas sobre los INMUEBLES, transferir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio en fiducia mercantil, las Unidades Inmobiliarias del PROYECTO, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil, del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN suscrito y se hayan cumplido las condiciones previstas en este contrato para el efecto.
8. Entregar a los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO al momento de liquidarlo, una vez se hayan efectuado la transferencia de todas las Unidades a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO. ASPECTOS EXCLUIDOS DEL OBJETO: No corresponde a ALIANZA:

1. Brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc., respecto al PROYECTO.
2. Servir como garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS.

3. Intervenir en el diseño, construcción, comercialización y posventa del PROYECTO.
4. Verificar el destino final que se dé a los recursos recibidos de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, una vez sean entregados a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS en la FASE OPERATIVA.
5. Controlar los ingresos, gastos, pago a proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, manejo financiero del PROYECTO, lo cual compete exclusivamente a la GERENCIA.
6. Realizar labores de cobro jurídico y/o judicial a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA,
7. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el contrato.
8. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá a los FIDEICOMITENTES designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales. Adicionalmente, se acordará previamente con ALIANZA la comisión fiduciaria a su favor por el incremento en sus labores ordinarias y en todo caso, tanto la comisión fiduciaria, como los honorarios del abogado, podrá deducirlos de los recursos fideicomitados o cobrarlos en los términos del presente contrato.

CLÁUSULA NOVENA. TRANSFERENCIA: LOS FIDEICOMITENTES transfieren a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO FLORENCIA - FERRARA – NIT 830.053.812-2, a título de Fiducia Mercantil Irrevocable, firme e irresoluble:

1. **DINERO:** La suma de Un Millón de pesos ML (\$1.000.000) que aportan los FIDEICOMITENTES a la fecha de firma de este instrumento y de acuerdo a su partición, para la conformación del FIDEICOMISO.
2. **INMUEBLES:** Serán aquellos que con posterioridad a la firma del presente contrato, transferirá al FIDEICOMISO el TRADENTE en cumplimiento de la promesa de compraventa firmada con los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, directamente o a través de terceros en sus nombres, de manera firme e irresoluble, a título de compraventa o Fiducia Mercantil, a favor de ALIANZA para la conformación del FIDEICOMISO. Dichos INMUEBLES surgirán del lote identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 001-3303, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, de propiedad de la sociedad CARTÓN DE COLOMBIA S.A., y serán transferidos por cuenta única y exclusivamente de **LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS**.

A. CUERPO CIERTO: No obstante, la descripción del área, medidas y linderos que se hará en la minuta de transferencia, ésta se efectuará como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan a los INMUEBLES sin limitación alguna.

B. RENUNCIA A CONDICIONES: La transferencia se hará de forma firme e irresoluble, por lo que el FIDEICOMITENTE o los terceros que transfieran en su nombre, renunciarán al ejercicio de toda acción y/o condición resolutoria que se derive de la celebración del contrato respectivo.



- C. LIBERTAD DE GRAVÁMENES:** Los FIDEICOMITENTE o los terceros que transfieran los INMUEBLES en su nombre al FIDEICOMISO, garantizarán que al momento de la transferencia los mismos serán de su exclusiva propiedad, que no los han enajenado antes o transferido por acto anterior, ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas, que lo poseen en forma regular, pacífica, pública y que se encuentra(n) libre(s) de embargos, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública o por documento privado, pleito pendiente, condiciones resolutorias, patrimonio de familia inembargable, censo, anticresis, uso, usufructo, habitación, gravámenes de valorización, movilización, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, cuotas de administración, servicios públicos y, en general, de todo gravamen y limitación al dominio.
- D. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:** Los FIDEICOMITENTES o los terceros que transfieran los INMUEBLES en su nombre al FIDEICOMISO, se obligarán a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de la Ley, mediante el respectivo documento público.
Una vez se enajenen las Unidades Privadas que conformen el PROYECTO, los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS se obligarán a salir al saneamiento de éstas por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley. Queda ALIANZA relevada expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios al efectuar las transferencias de las Unidades resultantes del PROYECTO, haciendo los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS suyas todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven en los términos antes señalados en el presente Numeral, autorizando a ALIANZA desde ya por la suscripción del presente instrumento, a incluir en las escrituras públicas mediante las cuales el FIDEICOMISO efectúe las respectivas transferencias, la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, de conformidad con lo establecido en el presente literal.
- E. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO:** El FIDEICOMITENTE o los terceros que transfieran los INMUEBLES en su nombre al FIDEICOMISO, lo harán a paz y a salvo por todo concepto de impuestos, 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. Serán de cargo de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados, que se causen o liquiden con posterioridad a la firma de la escritura pública.
- F. ENTREGA REAL Y MATERIAL:** En la fecha de suscripción de la correspondiente escritura pública, se hará la entrega real pero simbólica de los INMUEBLES a la FIDUCIARIA, quien a su vez hará entrega real y material de los mismos a ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., a título de COMODATO PRECARIO.
- G. REGISTRO:** Los INMUEBLES se entenderán real y efectivamente transferidos al FIDEICOMISO, cuando la titularidad jurídica de dichos bienes en cabeza de ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, conste en el los respectivos certificados de libertad y tradición, documentos que los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS se obligan a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los 45 días calendario siguientes a la celebración de la correspondiente escritura pública, plazo que podrá prorrogarse en caso de presentarse algún inconveniente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, hasta tanto se normalice la situación.

H. MEJORAS: Si en los INMUEBLES llegaren a realizarse mejoras, los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS se obligan a responder por ellas ante ALIANZA, el FIDEICOMISO y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y el FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los INMUEBLES y/o sus desmembraciones.

PARÁGRAFO. Respecto de los INMUEBLES donde se desarrollará el PROYECTO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en los respectivos certificados de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no la transferencia de dichos INMUEBLES al FIDEICOMISO.

Adicionalmente, los FIDEICOMITENTES se obligan a aportar al presente FIDEICOMISO todos los recursos (propios y de crédito) y los bienes que resulten necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato y para llevar a cabo la construcción del PROYECTO.

PARÁGRAFO: En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la FIDUCIARIA, es responsabilidad de los FIDEICOMITENTES 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 de los INMUEBLES. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE y su actividad económica.

CLÁUSULA DÉCIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato de fiducia, se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO FLORENCIA - FERRARA**, el cual estará afecto al objeto e instrucciones establecidas en este instrumento y según las instrucciones que impartan por escrito los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, dentro de los límites del mismo y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de las demás Partes del presente contrato, 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.

PARÁGRAFO. INCREMENTOS. A este PATRIMONIO AUTÓNOMO ingresarán los bienes que con destino a él entreguen LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS o algún tercero a nombre y por cuenta de los mismos; los que por accesión se incorporen a los INMUEBLES o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera el PATRIMONIO AUTÓNOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. PROYECTO INMOBILIARIO. LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS adelantarán por su exclusiva cuenta y riesgo, sobre los INMUEBLES, el diseño, construcción, gerencia y comercialización de las diferentes etapas del PROYECTO, con sus correspondientes zonas y servicios comunes y que, en principio, constará de dos Torres de 152 apartamentos cada una, para un total de 304 apartamentos, que se desarrollará en dos etapas, una por cada torre.

PARÁGRAFO 1. VARIACIONES DEL PROYECTO: LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS podrán adoptar cambios en el PROYECTO, en virtud de las exigencias de Ley o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, urbanísticos o arquitectónicos, por cambios en las exigencias del mercado o por situaciones imprevistas que obliguen al cambio de materiales por otros que no sean de inferior calidad a los inicialmente previstos; estos cambios, de haber lugar a ellos, se informarán por escrito a la FIDUCIARIA para su conocimiento, salvedad que deberá quedar establecida en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO del PROYECTO. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del PROYECTO serán definidos por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS e informados por escrito a la FIDUCIARIA, previo a la celebración de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata este Parágrafo.

Sólo se requerirá el consentimiento de los BENEFICIARIOS DE ÁREA cuando los cambios o modificaciones del PROYECTO alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, que les fueron presentados por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS a éstos.

PARÁGRAFO 2. RESPONSABILIDAD SOBRE EL PROYECTO: Los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS declaran que como el desarrollo del PROYECTO estará a su cargo, éste será de su exclusiva responsabilidad, y ALIANZA no responde por la ejecución, estabilidad y calidad del mismo o los plazos de entrega, valores y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar cada una de las etapas del PROYECTO, tales como, pero sin limitación:

- a. Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja.
- b. Estudios técnicos.
- c. Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.
- d. Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
- e. Programa general del PROYECTO.
- f. Estructuración financiera del PROYECTO.
- g. Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- h. Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
- i. Reglamento de Propiedad Horizontal.
- j. Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
- k. Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).
- l. Publicidad: los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS declaran que son los únicos responsables por la información que se suministre a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer

y promueva el PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS. En todo caso, se deja expresa constancia que FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS se obligan a dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa No. 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y eximen de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 3. Queda entendido que el FIDEICOMISO que se constituye es un vehículo a través del cual los BENEFICIARIOS ejecutarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. FASES DEL PROYECTO: El PROYECTO se desarrollará en dos FASES: la PRE-OPERATIVA o de comercialización previa y la OPERATIVA o de construcción.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. FASE PRE-OPERATIVA: Es la FASE destinada por los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS para la elaboración de los diseños, estudios técnicos y financieros, obtención de recursos y promoción del PROYECTO, hasta alcanzar las CONDICIONES DE GIRO, en el plazo definido en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN de cada etapa del PROYECTO.

PARÁGRAFO 1. CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos para iniciar la FASE OPERATIVA de cada una de las etapas del PROYECTO, los cuales se alcanzan cuando los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS radiquen en ALIANZA los siguientes documentos correspondientes a la etapa correspondiente:

1. Licencia de Urbanización (de ser requerida) y Construcción, ejecutoriadas y vigentes de la etapa correspondiente, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS o de alguno de ellos. Nunca deberán estar las licencias en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO FLORENCIA - FERRARA.
2. Constancia de radicación ante la autoridad municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes del PROYECTO, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la etapa correspondiente, suscrita por el GERENTE y certificada por el INTERVENTOR.
4. Un número de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al SESENTA (60%) de las unidades inmobiliarias de la etapa correspondiente.
5. El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad de la etapa correspondiente, aprobados por el GERENTE y certificados por el INTERVENTOR.
6. Que se hayan establecido las fuentes de financiación de la etapa correspondiente 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 vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo

establecimiento de crédito, (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.

7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, 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 pertenecientes al fideicomiso, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración de la etapa correspondiente, teniendo en cuenta la duración de la FASE OPERATIVA establecida en este contrato, en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3, y el FIDEICOMISO FLORENCIA – FERRARA identificado con el NIT 830.053.812-2.
8. Transferencia de los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar la etapa correspondiente del PROYECTO, al FIDEICOMISO.
9. Certificado(s) de tradición y libertad del (de los) lote(s) sobre el (los) cual (es) se va a construir la etapa correspondiente, con vigencia no superior a 30 días, donde conste que éste(os) es(son) de propiedad del FIDEICOMISO.
10. Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se van a desarrollar el PROYECTO, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el (los) mismo(s) no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo. Para tales efectos, queda entendido que el abogado que realice el estudio de títulos correspondiente será escogido directamente por el BENEFICIARIO, sin injerencia alguna de ALIANZA.
11. La radicación en la sección de recepción de ALIANZA de la certificación firmada por el GERENTE y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas para el PROYECTO.

PARÁGRAFO 2. PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: El plazo para la culminación del PERIODO PRE-OPERATIVO de la etapa correspondiente será definido por los FIDEICOMITENTES e informado a ALIANZA, el cual deberá constar en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN de la respectiva etapa que se vaya a desarrollar.

PARÁGRAFO 3. NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: De no alcanzarse las CONDICIONES DE GIRO en el plazo establecido, incluidas sus prórrogas, si es del caso, se restituirán los recursos entregados por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS y por los CONSTITUYENTES, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO 4. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. El cumplimiento de todos los requisitos para obtener las CONDICIONES DE GIRO de la etapa correspondiente e iniciar su construcción, deberá acreditarse por comunicación escrita suscrita por el GERENTE y el



INTERVENTOR, radicada en la sección de recepción de ALIANZA, junto con todos los documentos que lo comprueben.

Verificado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo previsto, se dará inicio a la FASE OPERATIVA.

PARÁGRAFO 5. OTROS DOCUMENTOS: LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS mantendrán a disposición de ALIANZA, para cuando ésta lo solicite y siempre y cuando ya se haya elaborado por parte del PROYECTO, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción aprobado por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS; los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales; y en general, toda la documentación técnica de la etapa correspondiente aprobados por el GERENTE.

PARÁGRAFO 6. Para el cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO, además de lo anteriormente indicando, deben estar plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO, en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO 7. En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por los FIDEICOMITENTES, 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, en caso de aplicar, la entidad financiadora 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.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. FASE OPERATIVA: Durante esta FASE los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS se obligan a suministrar los recursos necesarios, a construir el PROYECTO y a entregar las unidades inmobiliarias resultantes del mismo a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por los BENEFICIARIOS o por el GERENTE mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea, requerirán que los BENEFICIARIOS o el GERENTE realicen los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea.

Los BENEFICIARIOS, el GERENTE o los usuarios por ellos 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.



PARÁGRAFO 1. PLAZO DE LA FASE OPERATIVA: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha de cumplimiento de los requisitos señalados en la FASE PRE OPERATIVA de la etapa correspondiente. La verificación por parte de ALIANZA del cumplimiento de los requisitos es formal y no acarrea para ella responsabilidad alguna de índole sustancial (financiera, técnica, operativa, etc., respecto de la etapa del PROYECTO). El plazo será el que informe el GERENTE a ALIANZA. Este plazo debe constar en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN de la etapa correspondiente.

PARÁGRAFO 2. EFECTOS DEL INICIO DE LA FASE OPERATIVA: Sólo a partir del inicio de la FASE OPERATIVA, los aportes de los CONSTITUYENTES quedarán a disposición de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, quienes los destinarán exclusivamente a cubrir la totalidad de los costos de la etapa correspondiente del PROYECTO a la que pertenece. A partir de ese mismo momento, los CONSTITUYENTES adquirirán la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA.

PARÁGRAFO 3. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO:

1. Suministrar directamente al FIDEICOMISO los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
2. Adelantar la elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal (adiciones, modificaciones, reformas, aclaraciones) y demás actos y/o declaraciones necesarias (englobes, loteos, servidumbres, cesiones obligatorias), los cuales serán suscritos por la FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria del INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO.
3. Tramitar los créditos a su cargo con destino al PROYECTO, si a ello hubiere lugar.
4. Adelantar la construcción del PROYECTO.
5. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo (salvo fuerza mayor o caso fortuito) el PROYECTO en el INMUEBLE y entregar a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA la Unidad o las Unidades respecto de las cuales se hayan vinculado.
6. Suministrar por escrito o por correo electrónico, mensualmente a ALIANZA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
7. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto de las Unidades resultantes del PROYECTO, y así se hará constar en las escrituras de transferencia.
8. Entregar, con 5 días hábiles de antelación, las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA deba firmar en desarrollo de este contrato y en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los cuales se ejecutará el PROYECTO.
9. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
10. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera. Lo anterior no supone que se traslade a los FIDEICOMITENTES la responsabilidad de la FIDUCIARIA de realizar el estudio y vinculación de los clientes al FIDEICOMISO.

11. Certificar, de manera mensual, la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS o la GERENCIA en su nombre y su Revisor Fiscal.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. REGLAS ESPECIALES PARA CUANDO EL PROYECTO REQUIERE CRÉDITO: Si a juicio de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, el PROYECTO requiere crédito, la GERENCIA adelantará los trámites pertinentes ante una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, e impartirá instrucciones a ALIANZA, para que en calidad de vocera del FIDEICOMISO, otorgue las garantías reales y personales pertinentes, momento a partir del cual se activarán las siguientes cláusulas a favor de la Entidad Crediticia:

1. **TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES:** Será requisito para el desembolso de los recursos derivados del crédito que el (los) lote(s) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente etapa del PROYECTO se encuentre(n) transferido(s) a ALIANZA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, libre(s) de gravámenes y limitaciones al dominio, con estudio de títulos favorable, salvo la existencia de gravámenes hipotecarios previamente constituidos a favor de la Entidad Financiera que otorgará el crédito respectivo.
2. **CONDICIONES DE GIRO:** Para el desembolso de los recursos derivados del crédito, se exigirá el cumplimiento de la totalidad de los requisitos de iniciación establecidos en este contrato.
3. **INFORMACIÓN DE CARTERA:** El manejo de la información de la cartera de los BENEFICIARIOS DE ÁREA podrá estar a cargo de ALIANZA a solicitud de la Entidad Crediticia, en cuyo caso esta última será destinataria de esta información.
4. **CRÉDITO FINANCIERO:** El crédito otorgado al FIDEICOMISO será registrado como un pasivo dentro del mismo.
5. **CONTROL DE SUBROGACIONES:** Será requisito para la escrituración de las Unidades Inmobiliarias por parte de la FIDUCIARIA, el pago de la prorrata y que, dentro de la escritura de transferencia, como acto previo a la misma, se establezca la desafectación de dichas unidades inmobiliarias del gravamen hipotecario constituido sobre el lote de mayor extensión.
6. **INFORMACIÓN AL ACREEDOR FINANCIERO:** Cuando el Acreedor Financiero así lo solicite, ALIANZA proporcionará a la Entidad Financiera los informes de cartera (salos y movimientos), con el fin de generar control sobre la situación financiera del PROYECTO.

En caso de no requerir crédito, la GERENCIA, con el visto bueno del INTERVENTOR, acreditará por escrito ante ALIANZA, según el formulario que para el efecto le suministre, la factibilidad financiera del PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. INSTRUCCIONES ESPECIALES: Sin perjuicio de las obligaciones y demás instrucciones genéricas a cargo de ALIANZA, por tratarse de una Fiducia de Administración Inmobiliaria, ALIANZA tiene las siguientes Instrucciones Especiales:

1. **DURANTE LA FASE PRE OPERATIVA.**
 - 1.1. Recibir aportes de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, y de los CONSTITUYENTES futuros BENEFICIARIOS DE ÁREA.



- 1.2. Suscribir en calidad de vocera del FIDEICOMISO, conjuntamente con los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS o con el GERENTE, y con los CONSTITUYENTES, los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.
- 1.3. Suministrar a la GERENCIA los Formatos de Vinculación exigidos por la Superintendencia Financiera, para ser diligenciados por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA
- 1.4. Brindar a la GERENCIA la capacitación operativa relacionada con la debida tramitación de los formatos de vinculación y los documentos e información que los deben acompañar.
- 1.5. Verificar que los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS radiquen en la sección de Recepción de ALIANZA los documentos que corroboran el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO.
- 1.6. Si no se cumplen las CONDICIONES DE GIRO, restituir los aportes a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, y a los CONSTITUYENTES, sin perjuicio de las deducciones a que haya lugar.

2. DURANTE LA FASE OPERATIVA.

- 2.1. Seguir recibiendo los aportes de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- 2.2. Cuando lo estime conveniente, o cuando la GERENCIA lo solicite por escrito, aplicar al BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido, el procedimiento definido en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.
- 2.3. Poner a disposición de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS o de quienes éstos indiquen, los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de cada solicitud.
- 2.4. Los giros referidos se entienden realizados por ALIANZA, pero por cuenta de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, de allí que sean estos últimos en su calidad de pagadores, los únicos responsables de realizar y asumir la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.
- 2.5. Suscribir los documentos enviados por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS que en desarrollo de este contrato y que como propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sea necesario firmar, previa verificación y aceptación por parte de ALIANZA, y siempre y cuando dichos documentos no puedan suscribirse directamente por parte de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, en un lapso de tiempo que no supere los cinco (5) días hábiles.
- 2.6. Destinar las sumas correspondientes a costos y gastos del PROYECTO de acuerdo con las siguientes instrucciones:

ANTICIPO PARA EL CONSTRUCTOR: Con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, suministrar al CONSTRUCTOR un anticipo, cuya solicitud de reembolso deberá contar con visto bueno del GERENTE, el INTERVENTOR y el GESTOR ESTRATÉGICO del PROYECTO. La GERENCIA podrá impartir órdenes de giro al FIDEICOMISO, pero será el CONSTRUCTOR como pagador de estos conceptos directos, el responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.



ANTICIPO PARA GASTOS INDIRECTOS: Suministrar a la GERENCIA un anticipo para el pago de la totalidad de los gastos indirectos del PROYECTO, cuya solicitud de reembolso deberá contar con visto bueno del INTERVENTOR y GESTOR ESTRATÉGICO. La GERENCIA podrá impartir órdenes de giro al FIDEICOMISO, pero será ésta como pagadora de estos conceptos indirectos, la responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

PRELACIÓN: Las órdenes de giro que imparta la GERENCIA y/o los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS deberán efectuarse en forma tal, que sin ir en contra de la prelación de pagos que señala la Ley (salarios, impuestos, acreedores hipotecarios), la remuneración de ALIANZA y la prelación a favor de la Entidad Financiera que otorgue crédito al FIDEICOMISO, se entienda que es preferencial desde el punto de vista administrativo a cualquier otra obligación, gastos de la obra, factura de contratistas, pago de honorarios o reembolso de aportes a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, en las fechas estipuladas para su pago.

2.7. Respetar la siguiente prelación en los pagos durante este PERÍODO:

- i. La Comisión Fiduciaria y costos y gastos del FIDEICOMISO.
- ii. El pago del crédito constructor a la entidad financiera que lo suministre.
- iii. Costos y gastos necesarios para el mantenimiento jurídico, fiscal y físico, y defensa de los ACTIVOS fideicomitidos.
- iv. Estudios técnicos y diseños.
- v. Honorarios por asesoría jurídica y contable, estudios de títulos.
- vi. Gastos notariales, impuestos de registro y derechos registrales.
- vii. Todos los costos de la obra, tanto directos como indirectos, el pago de los Honorarios de la GERENCIA, el GESTOR ESTRATÉGICO, el CONSTRUCTOR, comercializador y el ASESOR FINANCIERO, no siendo de cargo de ALIANZA la verificación del destino final de las sumas así entregadas, por no ser parte del objeto del FIDEICOMISO, el desarrollo ni control del PROYECTO.

2.8. Suscribir las siguientes escrituras.

- i. **HIPOTECA:** Cuando LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS así lo decidan de manera directa o a través de la GERENCIA, suscribirá los contratos de hipoteca sobre el inmueble en el que se desarrollará el PROYECTO.
- ii. **SERVIDUMBRES:** Suscribir las escrituras de servidumbre que la GERENCIA considere necesarias, según la minuta que ella misma suministre y previa aprobación de ALIANZA.
- iii. **CESIONES OBLIGATORIAS:** suscribir las escrituras de cesiones obligatorias que la GERENCIA considere necesarias, según la minuta que ella misma suministre y previa aprobación de ALIANZA.
- iv. **DECLARACIONES:** Suscribir las escrituras públicas de declaraciones de loteo o fraccionamiento necesarias y transferir el o los lotes a ceder al Municipio de Medellín (Antioquia), para cumplir las obligaciones urbanísticas, según la minuta suministrada por la GERENCIA.
- v. **SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se solemnice el Reglamento de Propiedad

- Horizontal, según la minuta redactada y suministrada por la GERENCIA, o sus aclaraciones, adiciones, reformas o modificaciones, en caso de requerirse, sin responsabilidad alguna para ALIANZA y/o del FIDEICOMISO.
- vi. **TRANSFERENCIAS:** Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio, las unidades resultantes del PROYECTO a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, con minutas aprobadas por la FIDUCIARIA.
- 2.9. Suscribir documentos para trámites que sólo el propietario fiduciario pueda hacer, necesarios para el PROYECTO, y que los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS o la GERENCIA no puedan suscribir directamente.

PARÁGRAFO 1. ALIANZA no asume ninguna responsabilidad por la destinación de los recursos transferidos como anticipos, responsabilidad que será de cargo única y exclusivamente de la GERENCIA del PROYECTO y el GESTOR ESTRATÉGICO.

PARÁGRAFO 2. ALIANZA no tiene a su cargo el control de la cartera, por lo que para la escrituración individual el GERENTE debe proporcionar un Paz y Salvo para cada transferencia que realice el FIDEICOMISO.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. INSTRUCCIONES GENERALES: En general, ALIANZA cumplirá las siguientes INSTRUCCIONES para el desarrollo del objeto.

1. Recaudar (recibir) aportes de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS y de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, a través de los diferentes sistemas de recaudo implementados por la FIDUCIARIA.
2. Activar y registrar contablemente las mejoras ejecutadas sobre los INMUEBLES
3. Entregar informes mensuales de recaudos a la GERENCIA.
4. Otorgar las coadyuvancias a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS y/o la GERENCIA, para la obtención a nombre de éstos de licencias urbanísticas y de construcción, licencias, permisos o conceptos ambientales, radicados de enajenación y los demás documentos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, ante cualquier entidad pública o privada de carácter municipal, distrital o nacional, según corresponda, las que no deberán quedar a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como Sociedad Fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO FLORENCIA - FERRARA.
5. Invertir temporalmente los recursos en los Fondos de Inversión Colectivos administrados por ALIANZA, cuyo reglamento se encuentra publicado en la página web de ALIANZA www.alianza.com.co y que las Partes manifiestan conocer.
6. En desarrollo del presente contrato, ALIANZA podrá, de los fondos del FIDEICOMISO, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de su ejecución y cumplimiento, cuando los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS no los suministren, incluida su remuneración.
7. Llevar el registro de FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS, CONSTITUYENTES y/o de BENEFICIARIOS DE ÁREA, de las cesiones, gravámenes, etc.
8. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, a los CESIONARIOS DE BENEFICIO y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o sus cesionarios, los bienes inmuebles en cabeza del PATRIMONIO AUTÓNOMO respecto de los cuales y de acuerdo con los contratos celebrados, tengan

derecho cada uno de ellos. Las escrituras de enajenación lo serán a título de Transferencia de Beneficio y serán elaboradas por la GERENCIA, previa aprobación del modelo de minuta por parte de la FIDUCIARIA. Para que ésta firme la escritura de transferencia a cada BENEFICIARIO DE ÁREA, la GERENCIA deberá aportar la constancia de paz y salvo acerca de que el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentra al día en las obligaciones derivadas del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN por él firmado, lo cual será debidamente validado por la FIDUCIARIA. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS adelantar todas las gestiones necesarias con el fin que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.

9. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registrados en el FIDEICOMISO, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor del BENEFICIARIO DE ÁREA en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del BENEFICIARIO DE ÁREA a partir de la suscripción del instrumento público.
10. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE a al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.
11. Liquidar este contrato de acuerdo con lo aquí establecido.

SECCIÓN 1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS PAGOS: El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el GERENTE, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR y el GESTOR ESTRATÉGICO.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el GERENTE mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el GERENTE, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea.

El GERENTE, o los usuarios por él autorizados incluido el INTERVENTOR y el GESTOR ESTRATÉGICO, 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.

Una vez recibida la orden de pago por parte del GERENTE con visto bueno del INTERVENTOR y el GESTOR ESTRATÉGICO, 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 al GERENTE. Si sí existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE 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 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, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. GERENTE, CONSTRUCTOR, GESTOR ESTRATÉGICO, ASESOR FINANCIERO E INTERVENTOR:

A. GERENTE: La sociedad LONDOÑO GÓMEZ S.A.S. será el GERENTE, quien, adelantará el manejo jurídico, técnico, financiero, tributario y administrativo del PROYECTO, con total autonomía administrativa y sin injerencia de ALIANZA ni el FIDEICOMISO. La GERENCIA tendrá a su cargo, entre otras, las siguientes funciones:

1. Contratar en su nombre los asesores y profesionales necesarios para el desarrollo del PROYECTO, incluida la elaboración del reglamento de propiedad horizontal, loteos, englobes, urbanismos, servidumbres, entre otros, definiendo la contraprestación de cada asesoría.
2. Generar informes mensuales del PROYECTO, que incluyan un reporte de: control de la programación, porcentaje de adelanto o atraso de la obra, control de costos, racionalidad de los desembolsos efectuados por el FIDEICOMISO respecto de la obra ejecutada, variación en el costo real de la obra ejecutada versus el costo presupuestado de la misma.

3. Controlar los aportes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA mediante conciliaciones mensuales con la FIDUCIARIA.
4. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el PROYECTO, respecto de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
6. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA.
7. Tramitar, por cuenta y riesgo y a nombre de LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, las licencias y permisos que requiera el PROYECTO.
8. Para financiar la ejecución del PROYECTO, tramitar por instrucción de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, el desembolso del crédito ante la Entidad Financiera correspondiente a favor del presente FIDEICOMISO y solicitar a la FIDUCIARIA, como vocera del presente Patrimonio, la constitución de las hipotecas requeridas para garantizar dicho crédito.
9. Contratar, por instrucción de LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE OPERATIVO establecida en este contrato. Dichas pólizas deberán incluir como asegurados y BENEFICIARIOS del amparo a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860.531.315-5 tanto individualmente considerada, como vocera del FIDEICOMISO FLORENCIA – FERRARA Nit 830.053.812-2. La GERENCIA deberá enviar a la FIDUCIARIA copia de dichas pólizas y constancia de pago de la(s) prima(s) correspondientes.
10. Ordenar a la FIDUCIARIA los giros que ésta deba hacer para el desarrollo del PROYECTO.
11. Reportar mensualmente a la FIDUCIARIA las mejoras incorporadas a los INMUEBLES.
12. Definir y consignar por escrito con cada BENEFICIARIO DE ÁREA el procedimiento para introducir reformas a la unidad que le corresponda en el PROYECTO (plazos para solicitarlas, aprobarlas, ejecutarlas y entregarlas y forma de pago).
13. Gestionar la desafectación de la hipoteca en mayor extensión para transferir las unidades resultantes del PROYECTO a cada BENEFICIARIO DE ÁREA, asumir cualquier responsabilidad por la omisión de esta obligación y mantener indemne al PATRIMONIO AUTÓNOMO y a ALIANZA por dicho concepto.
14. Controlar la ejecución del PROYECTO en todos sus aspectos, tales como, pero sin limitación, cumplimiento del presupuesto, cronogramas de obra, calidad de la construcción, especificaciones, subcontratos, recibo oficial de obras, etc.
15. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN con los adquirentes y/o

cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.

16. Entregar al administrador definitivo de la copropiedad o a las personas designadas por la asamblea de copropietarios, conforme con las especificaciones ofrecidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, los bienes comunes de uso y goce general a partir del momento en que se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad de cada etapa del PROYECTO.
17. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
18. Teniendo en cuenta que será el GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho GERENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el respectivo BENEFICIARIO DE ÁREA.
19. Certificar ante ALIANZA que:
 - a. El Presupuesto del PROYECTO, tanto en cantidades como en precios unitarios es correcto.
 - b. El Flujo de caja proyectado es viable financieramente.
 - c. El cronograma de obra está acorde con el presupuesto de ingresos y egresos.
 - d. Se alcanzaron las CONDICIONES DE GIRO de cada etapa del PROYECTO.
 - e. El total de ingresos proyectados es suficiente para atender oportunamente los egresos proyectados.
 - f. EL PROYECTO se desarrolla normalmente, tanto en el aspecto técnico, como comercial y financiero. Si no fuere así, deberá informar en este sentido a la Fiduciaria.
 - g. La racionalidad de los giros realizados con respecto al avance de la obra.
20. Informar, en términos generales:
 - a. El resultado del seguimiento al cronograma de la obra, al presupuesto de ingresos y egresos y al cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas del PROYECTO.
 - b. Cualquier evento observado, sea de carácter técnico, geológico, orden público, comercial, financiero o de cualquier otro tipo, que de acuerdo con su experiencia en la ejecución de este tipo de proyectos y a su criterio pueda poner en riesgo el desarrollo del PROYECTO.
 - c. Acreditar, en las oportunidades que así se requiera, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al sistema de seguridad social Integral, así como los propios del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA -, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF – y las Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

B. CONSTRUCTOR: La construcción del PROYECTO será adelantada por la sociedad **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, quien dentro de sus obligaciones se encargará de asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO, así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.

- C. GESTOR ESTRATÉGICO:** Es el **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, quien estará encargado de participar permanentemente en el lineamiento, definición y ejecución de las decisiones estratégicas del PROYECTO, verificar, controlar y hacer seguimiento de las funciones adelantadas por las demás Partes, para lo cual deberá tener acceso permanente a la información del PROYECTO, incluyendo, pero sin limitarse, presupuestos preoperativos, presupuestos de construcción, llamados de capital de los socios, flujos de caja, pago beneficios, gastos reembolsables, activación de costos en el FIDEICOMISO, etc.
- D. ASESOR FINANCIERO:** Son las sociedades INVER KIWI LTDA y MECHI S.A.S, encargadas del acompañamiento y asesoría financiera del PROYECTO, modelando escenarios que permitan la toma de decisiones y evaluación de los mismos, en pro de mantener el resultado del PROYECTO.
- E. INTERVENTOR:** Será determinado con posterioridad a la suscripción del presente contrato e informado oportunamente a la FIDUCIARIA por la GERENCIA. Será contratada por la GERENCIA dentro del marco legal citado en el numeral 20 de la cláusula Séptima, referente a las Definiciones, quien tendrá a su cargo, además de las contenidas en este contrato y en la Ley, las siguientes funciones:
1. Certificar ante ALIANZA que:
 - El presupuesto del PROYECTO, tanto en cantidades, como en precios unitarios es correcto.
 - El flujo de caja proyectado es viable financieramente.
 - El cronograma de obra esté acorde con el presupuesto de ingresos y egresos.
 - Se alcanzaron las CONDICIONES DE GIRO de cada etapa del PROYECTO.
 - El total de ingresos proyectados es suficiente para atender oportunamente los egresos proyectados.
 - El PROYECTO cuenta con los permisos y licencias requeridos por las diferentes autoridades urbanísticas, ambientales, etc.
 - El PROYECTO se desarrolla normalmente, tanto en el aspecto técnico, como comercial y financiero. Si no fuere así, deberá informar en este sentido a la FIDUCIARIA.
 - La racionalidad de los giros realizados con respecto al avance de la obra.
 2. Informar, en términos generales:
 - El resultado del seguimiento al cronograma de la obra, al presupuesto de ingresos y egresos, y al cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas.
 - Cualquier evento observado, sea de carácter técnico, geológico, de orden público, comercial, financiero o de cualquier otro tipo, que a criterio del INTERVENTOR pueda poner en riesgo el desarrollo del PROYECTO.
 - Igualmente, cualquier sugerencia que pueda incidir favorablemente en cualquier sentido el desarrollo del PROYECTO, deberá ser transmitido a quien corresponda, sea la GERENCIA del PROYECTO o la FIDUCIARIA.
 - En general, verificar el correcto desarrollo del PROYECTO en todo sentido: técnico, normativo, financiero, comercial, etc., e informar a ALIANZA cualquier hecho o circunstancia que afecte el mismo.
 - Acreditar, en las oportunidades que así se requiera, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad social Integral, así como los

- propios del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar -ICBF- y las Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.
3. Indemnizar y/o asumir todo daño que se cause a terceros, a bienes propios o de terceros, o al personal contratado para la ejecución de la INTERVENTORÍA, por causa o con ocasión del desarrollo de la misma.
 4. Responder por el pago de los tributos del orden nacional, territorial y/o municipal que se causen o llegaren a causarse por las labores propias de INTERVENTORÍA.
 5. Llevar el libro de obra o bitácora, donde se registrarán en forma oportuna todos los aspectos sobresalientes durante la construcción, tales como registro de órdenes, iniciación, terminación, suspensión o reinicio de actividades, modificaciones propuestas a los planos y diseños y sus eventuales autorizaciones, entrada y salida del equipo del CONSTRUCTOR, apertura de frentes de trabajo, suspensión de obras y sus causales, visitas de funcionarios o interesados especiales en el PROYECTO, entre otras.
 6. Verificar y asegurar que el personal del CONSTRUCTOR y de INTERVENTORÍA, para su protección, mantenga durante el tiempo de trabajo una dotación adecuada a la labor desempeñada, así como los elementos de seguridad industrial necesarios para la ejecución de las actividades.
 7. Asumir, por su cuenta y riesgo, el pago de los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y honorarios de todo el personal que ocupe en la ejecución la INTERVENTORÍA, quedando claro que no existe ningún tipo de vínculo laboral de tal personal con el contratante, ni responsabilidad en los riesgos que se deriven de esa contratación.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. OBLIGACIONES DE ALIANZA: Aparte de las establecidas en este contrato y en la Ley, ALIANZA en calidad de vocera del FIDEICOMISO tendrá las siguientes obligaciones.

1. **CONTABILIDAD:** Llevar la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular externa 100 de 1997, el Decreto 2649 de 1993 y demás normas que las modifiquen o complementen; registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los BIENES FIDEICOMITIDOS, las que le serán reportadas por escrito por la GERENCIA del PROYECTO con los soportes que se requieran, para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato y ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no le son entregados oportuna y completamente. Todos los movimientos contables serán registrados con el NIT LOS FIDEICOMITENTES en cabeza de quién se reporte la mejora o el costo y/o del tercero al que corresponda si es del caso.
2. **DEFENSA:** Ejercer, en su calidad de propietario fiduciario, los derechos, las acciones y las defensas o excepciones derivadas de ese mismo derecho, respecto de los bienes del FIDEICOMISO y de las mejoras y anexidades que se le incorporen. Como el ejercicio de estos derechos, acciones, defensas y excepciones pueden tener origen en hechos que afecten la tenencia, uso, goce y posesión del inmueble, tal ejercicio en los mencionados eventos, estará supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le dé los BENEFICIARIOS, tenedores y guardianes del (los) inmueble(s), quienes por lo tanto son responsables de los perjuicios que se causen por su omisión del deber de informar. Queda exonerada ALIANZA del cumplimiento de esta obligación, si el

- FIDEICOMISO no cuenta con los recursos necesarios para atender la defensa o los mismos no son suministrados por LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS.
3. **SEPARACIÓN PATRIMONIAL:** Mantener los bienes objeto de este FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Para este efecto, llevará separación contable en un todo, ajustada a las normas legales y a las instrucciones de los organismos oficiales que vigilen su operación, y advertirá a los terceros sobre la circunstancia de estar actuando como fiduciario respecto al PATRIMONIO AUTÓNOMO.
 4. **PROTECCIÓN PATRIMONIAL:** Con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, llevar la personería para la protección y defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS contra actos de terceros.
 5. **INSTRUCCIONES:** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, si las circunstancias así lo exigen, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. Cuando ALIANZA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Superintendente Financiero, sin que pueda imputársele por ese hecho, responsabilidad alguna.
 6. **RENDICIÓN DE CUENTAS:** Rendir cuentas del FIDEICOMISO por correo electrónico a LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS al menos una vez cada seis (6) meses calendario y en todo caso, al finalizar la ejecución del presente contrato.
 7. **INFORMES:** Presentar mensualmente por correo electrónico a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, información sobre ingresos y egresos del FIDEICOMISO y un extracto si los recursos del FIDEICOMISO se encuentran invertidos en los Fondos de Inversión Colectivos administrados por la FIDUCIARIA. Al igual que el informe de recaudo de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
 8. **LIQUIDAR EL FIDEICOMISO:** Adelantar y llevar a su término la liquidación final del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.
 9. **INFORMACIÓN:** Informar oportunamente a LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS sobre las circunstancias que durante la ejecución de este contrato surjan y que de alguna manera puedan incidir desfavorablemente en el desarrollo del FIDEICOMISO y de su objeto, cuando lleguen a su conocimiento. Esta obligación de información no hace referencia al desarrollo del PROYECTO, en cuanto el mismo no es objeto del presente Contrato de Fiducia.
 10. **GENÉRICAS:** Las demás consagradas en el presente contrato o en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:

Según corresponda, además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, tendrán las siguientes obligaciones:

1. Pagar, la remuneración fiduciaria en proporción a su participación.
2. Firmar el Formato de Vinculación que utiliza la FIDUCIARIA con sus correspondientes anexos.
3. Suministrar a ALIANZA los recursos que le solicite para atender costos y gastos del FIDEICOMISO, del PROYECTO y el crédito de constructor. El no suministro oportuno del dinero liberará a ALIANZA de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón puedan causarse a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS.

4. Responder por los perjuicios ocasionados por eventuales acciones que sus terceros acreedores pudieren ejercer sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, en los términos de los artículos 1238 y 1240 Numeral 8° del Código de Comercio.
5. Tramitar los créditos a su cargo con destino al PROYECTO, si a ello hubiere lugar.
6. Desarrollar por su cuenta y riesgo el PROYECTO y entregar a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA las Unidades respecto de las cuales se hayan vinculado.
7. Responder por el saneamiento por vicios redhibitorios respecto de las Unidades resultantes del PROYECTO, y así se hará constar en las escrituras de transferencia.
8. Gestionar que la construcción del PROYECTO esté amparada por las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración del PERIODO OPERATIVO establecida en este contrato. Dichas pólizas incluirán como asegurado y beneficiario del amparo a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. tanto individualmente considerada, como vocera del presente Patrimonio Autónomo. Dichas pólizas deberán estar acompañadas del correspondiente comprobante de pago de la prima.
9. A través de la GERENCIA, tendrá la obligación de informar a ALIANZA las mejoras (construcciones) realizadas a los INMUEBLES, utilizando para ello un formato especial suministrado por ALIANZA para su identificación y registro contable dentro del FIDEICOMISO.
10. Elaborar y aprobar el presupuesto inicial del PROYECTO y/o modificarlo, determinando el monto estimado de costos, gastos, flujos de caja y cronograma de aportes.
11. Entregar a ALIANZA estudio de títulos realizado por abogado titulado, sobre los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO con concepto favorable.
12. Pagar los costos y gastos que se originen con ocasión de la ejecución del presente contrato.
13. Instruir a la FIDUCIARIA sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en este contrato, previa la aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.
14. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los 3 días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y, en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de Noviembre 13 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, y todas aquellas que aclaren, modifiquen o adicionen dicha circular, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia autenticada del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los 3 días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
15. Otorgar a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor de este pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar a la FIDUCIARIA y/o al PATRIMONIO, en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato en proporción a su

participación. Dicho pagaré podrá ser utilizado por la FIDUCIARIA para adelantar el cobro de las sumas adeudadas por la vía o vías que estime más adecuadas. Cuando haya pluralidad de BENEFICIARIOS, uno de ellos puede pagar por el resto y en razón de este pago puede optar para mayor participación en el FIDEICOMISO o para registrar un pasivo a su favor.

16. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia y la construcción del PROYECTO.
17. Mantener indemne a ALIANZA por cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial.
18. Sustituir a ALIANZA económica, material y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo y/o de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas o de cualquier índole por responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc.
19. Autorizar a la FIDUCIARIA directamente o a través de la GERENCIA, para constituir garantías reales sobre bienes del FIDEICOMISO para respaldar obligaciones de éste y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar.
20. Autorizar a la FIDUCIARIA para constituir las servidumbres necesarias.
21. Crear los comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.
22. Responder por cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generada con ocasión del desarrollo del PROYECTO, aún terminado el FIDEICOMISO.
23. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del 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.
24. Seguir el procedimiento de giros establecido en la Sección 1 de la Cláusula Décima Séptima del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.
25. En caso de que aplique, impartir las instrucciones de giro de conformidad con el **Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea** (el cual será anexo al presente contrato) suscrito por los FIDEICOMITENTES en la misma fecha de firma del presente contrato, y que hace parte integral del mismo, y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co). El FIDEICOMITENTE adquiere la obligación de informar estos accesos al INTERVENTOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que impartan los FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente contrato.
26. En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior:
 - 26.1. Solicitar mediante el anexo denominado **solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio**, suscrito por su representante legal o firma autorizada en LA FIDUCIARIA, 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 y del GESTOR ESTRATÉGICO.
 - 26.2. 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 los FIDEICOMITENTES y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el INTERVENTOR, en consecuencia los FIDEICOMITENTES reconocen como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

27. Las demás establecidas en este contrato y aquellas no asignadas al GERENTE del PROYECTO o a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. DERECHOS DE ALIANZA: ALIANZA se reserva los siguientes derechos:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los Recursos Fideicomitidos, la comisión, los costos, gastos y pagos relacionados con el objeto de este contrato y los necesarios para su constitución, ejecución, desarrollo, defensa, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del Reglamento de Propiedad Horizontal y, en general, a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la Ley permita su trámite directamente por parte de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de cesionario, BENEFICIARIOS, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad, sin necesidad de manifestar la motivación.
6. Verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.
7. Ante la negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas por parte de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, la FIDUCIARIA podrá hacer uso de los mecanismos procesales previstos en el artículo 379 y 380 del Código General del Proceso -rendición de cuentas-. Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, ésta se entenderá aprobada por los destinatarios de la misma.
8. LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS se obligan expresamente a permitir en sus puntos de comercialización, que ALIANZA instale una valla y que suministre comunicados o avisos en donde en forma clara y concisa explique la naturaleza del presente contrato, los riesgos y las obligaciones y derechos de cada parte y el alcance de las atribuciones de ALIANZA.
9. Dar por terminado el presente contrato cuando pasen más de 60 días sin que reciba la remuneración pactada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS: Según corresponda, tienen entre otros, los siguientes derechos:

1. Pedir la remoción de la FIDUCIARIA y nombrar el sustituto cuando a ello haya lugar, en los términos previstos en el numeral 4 del artículo 1235 del Código de Comercio.
2. Exigir y revisar las rendiciones de cuentas semestrales y finales presentadas por la FIDUCIARIA.

3. Autorizar y aprobar la modificación y/o prórroga del presente contrato, previo acuerdo con la FIDUCIARIA, asumiendo respecto de los BENEFICIARIOS DE ÁREA cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación.
4. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los BIENES FIDEICOMITIDOS o por obligaciones que los afecten, si la FIDUCIARIA no lo hiciera.
5. Autorizar la cesión de derechos en el FIDEICOMISO y sus modalidades.
6. Designar y remover libremente el GERENTE, el GESTOR ESTRATÉGICO, el CONSTRUCTOR y/o el ASESOR FINANCIERO, previa aceptación de la FIDUCIARIA.
7. Estudiar las cuentas finales que le presente la FIDUCIARIA a la terminación del contrato y decidir sobre ellas.
8. Ejercer la acción de responsabilidad frente a la FIDUCIARIA.
9. Impugnar los actos anulables realizados por la FIDUCIARIA, dentro de los 5 años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
10. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución del PROYECTO.
11. Recibir los ACTIVOS "excedentes" a la terminación del negocio fiduciario y después de pagados los pasivos y cumplidas las obligaciones del FIDEICOMISO.
12. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. BENEFICIARIOS: Son las personas en provecho de las cuales se celebran el presente contrato de fiducia mercantil, en el presente caso, son los mismos FIDEICOMITENTES, así:

- LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., con el 15%
- ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., con el 15%
- FIC, con el 55%
- INVERKIWI LTDA, con el 7.5%
- MECHI S.A.S, con el 7.5%

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL. Como lo autoriza la ley, y en los términos de aquella y de este contrato, y de las modificaciones o reformas que a él se acuerden, tanto los FIDEICOMITENTES como los BENEFICIARIOS, están facultados para ceder su posición contractual en el FIDEICOMISO, mediante un contrato de cesión de posición contractual, previa aceptación de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO 1: ALIANZA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá contener:

- i. Determinación del porcentaje que se cede.
- ii. La manifestación expresa del cesionario de que conoce y acepta el presente contrato de



Fiducia Mercantil, al cual se vincula en desarrollo de dicho acuerdo de cesión, y de asumir la totalidad de obligaciones y derechos que se derivan de este.

- iii. Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato.
- iv. Al contrato se anexará por lo menos: Formato de Vinculación firmado por el CESIONARIO, acompañado, en cuanto aplique, de certificado de existencia y representación legal, autorización de órgano competente o poderes, declaración de renta o certificado de ingresos, estados financieros, fotocopia de cédula con firma original y huella dactilar.
- v. El contrato y sus anexos se radicarán en la sección de Recepción de ALIANZA, acompañado del pago de la comisión que dicho acto genera y ALIANZA procederá a efectuar el registro correspondiente.

PARÁGRAFO 2. Formalidades de la cesión. Siempre que se hayan cumplido todos los requisitos establecidos, se otorgará el contrato de cesión de posición contractual o de vinculación, en tres (3) ejemplares que suscribirán las partes cedente y cesionario y LA FIDUCIARIA, esta última como constancia de aceptación de la cesión o de la vinculación. A cada una de las partes suscriptoras se le entregará uno de tales ejemplares. ALIANZA procederá inmediatamente con base en el contrato previamente aprobado por ella, a registrar la cesión y/o vinculación.

PARÁGRAFO 3. Cesión por parte de Cesionarios. El mismo trámite aquí previsto para las cesiones que hagan los FIDEICOMITENTES y/o los BENEFICIARIOS, se hará a las cesiones que los Cesionarios hagan de su posición contractual o de sus beneficios.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. RENDIMIENTOS: Los excedentes y los rendimientos que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el ACTIVO del FIDEICOMISO al momento de su preliquidación, serán para los BENEFICIARIOS, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO.

Para efectos de lo anterior, las Partes acuerdan que los mencionados pagos se harán de la siguiente manera:

1. **PRIMERA CAPA DE BENEFICIOS:** Corresponde al dos por ciento (2%) del valor de las ventas del PROYECTO. Suma que se pagará, siempre y cuando no existan compromisos de pago o contrataciones pendientes que puedan comprometer los resultados del PROYECTO, al momento de la Preliquidación de cada etapa. El Comité Directivo podrá ordenar la entrega de recursos correspondientes a la primera Capa de Beneficios en el término que éste determine, en las siguientes proporciones:

- FIC 33.330%
- LG 31.665%
- AYC 31.665%
- KIWI 1.670%
- MECHI 1.670%

PARAGRAFÓ: Se entiende por la preliquidación de etapa el momento en el cual se hayan cubierto todos los costos directos e indirectos de la etapa y se encuentre la obra finalizada por completo.

2. **SEGUNDA CAPA DE BENEFICIOS:** Una vez sea agotada la Primera Capa de que habla el numeral precedente, y hasta por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor de las ventas del PROYECTO, se distribuirá en el momento que el Comité Directivo del PROYECTO defina después de haberse pagado la primera capa de beneficios, una Segunda Capa que se pagará de conformidad con las siguientes proporciones:

- FIC 44.167%
- LG 23.333%
- AYC 23.333%
- KIWI 4.584%
- MECHI 4.583%

3. **TERCERA CAPA DE BENEFICIOS:** Una vez sean agotadas la Primera y Segunda Capa de que hablan los numerales precedentes, y si hay lugar a excedentes residuales, estos corresponderán a la Tercera Capa de Beneficios y se distribuirán al momento de la liquidación definitiva de la respectiva etapa, de conformidad con las siguientes proporciones:

- FIC 55.00%
- LG 15.00%
- AYC 15.00%
- KIWI 7.50%
- MECHI 7.50%

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA: Para la comercialización del PROYECTO, los BENEFICIARIOS gestionarán, a través de la GERENCIA, la vinculación de terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, mediante la firma de un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, quienes quedarán vinculados al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que corresponda a los BENEFICIARIOS en una o varias determinadas Unidades Inmobiliarias del PROYECTO; de manera que lo que a este tipo de BENEFICIARIOS DE ÁREA corresponda por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO, le será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esas determinadas Unidades Inmobiliarias.

ALIANZA sólo podrá registrar CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA cuando así se lo soliciten los BENEFICIARIOS, y aquellos sólo podrán ceder sus derechos en los mismos términos de transferencia acordados por ellos al adquirirlos, previo visto bueno y aceptación expresa y escrita de los BENEFICIARIOS o la GERENCIA y de ALIANZA, y no participarán en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el PATRIMONIO AUTÓNOMO, distintos de la Unidad o Unidades Inmobiliarias a las que se concreta su vinculación y sin que adquieran por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos propios de éste, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS.



PARÁGRAFO 1. BENEFICIO DEL BENEFICIARIO DE ÁREA: Alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO, los terceros que firmaron los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN quedarán efectivamente vinculados al FIDEICOMISO como BENEFICIARIOS DE ÁREA, ya que su "BENEFICIO" será exclusivamente de "ÁREA" representada en la Unidad Inmobiliaria escogida en el PROYECTO y no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el PATRIMONIO AUTÓNOMO, ni los demás derechos propios de los BENEFICIARIOS, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de éstos.

PARÁGRAFO 2. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otros establecidos en el presente contrato, los BENEFICIARIOS DE ÁREA, bajo el presente contrato de fiducia mercantil tienen derecho a:

1. Que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. La transferencia del derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del PROYECTO objeto del respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato y en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, para el efecto.
3. En caso de que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato, tendrán derecho a que les sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el BENEFICIARIO DE ÁREA (CONSTITUYENTE) en el Fondo de Inversión Colectivo Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.
4. Una vez se cumplan las condiciones de giro y los recursos entregados en la FASE PREOPERATIVA sean puestos a disposición de los FIDEICOMITENTES, tendrán derecho a ser informados de la ocurrencia de dicha situación en los términos de que trata el presente contrato.
5. En caso de existir alguna queja o reclamación el BENEFICIARIO DE ÁREA podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico:

Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente

Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com

Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164

Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá

Página Web: www.ustarizabogados.com

PARÁGRAFO 3. OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los BENEFICIARIOS DE ÁREA:

1. Realizar los pagos a los que se obliga bajo el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de pagos.
2. Abstenerse de entregar sumas de dinero a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.

PARÁGRAFO 4. CESIONES DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA: Los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA podrán ceder la totalidad o parte de los



DERECHOS FIDUCIARIOS que les corresponden en el FIDEICOMISO, siguiendo el mismo procedimiento y requisitos establecidos para la cesión de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, excluyendo el otorgamiento del pagaré, teniendo en cuenta que las cesiones de su posición contractual que efectúen los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA o aquellas personas que sean sus cesionarios, deberán ser aceptadas en forma previa y escrita por parte de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS o del GERENTE, y la FIDUCIARIA. Adicional a esto, para la cesión, el cesionario debe ser aprobado por la GERENCIA, efectuarse como máximo 6 meses antes de la fecha programada para escrituración y consignar en favor del FIDEICOMISO el valor indicado en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: Los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS pagarán a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a título de remuneración y en proporción a su participación, las siguientes sumas de dinero que serán facturadas a nombre del FIDEICOMISO:

1. La suma de dos millones de pesos M/C (\$2'000.000), por concepto de las labores de estructuración del contrato de fiducia mercantil y comodato precario, que se pagarán concomitante con la firma del presente contrato de fiducia mercantil y con los cuales se constituirá el FIDEICOMISO.
2. Se pagará un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) por cada mes o fracción de mes a partir de la firma del contrato de fiducia y hasta iniciar la FASE PREOPERATIVA de la primera etapa o subetapa del PROYECTO.
3. **FASE PREOPERATIVA:** Durante la FASE PREOPERATIVA de cada una de las etapas del PROYECTO se pagará un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) por cada mes o fracción de mes, a partir del inicio de la FASE PREOPERATIVA y hasta iniciar la FASE operativa o de construcción de la respectiva etapa del PROYECTO.
4. **FASE OPERATIVA:** Por cada una de las etapas del PROYECTO se pagará una suma equivalente al CERO PUNTO QUINCE POR CIENTO (0.15%) del valor total de venta de las unidades inmobiliarias de la respectiva etapa, suma que se calculará al inicio de la FASE OPERATIVA, teniendo como base el valor de ventas de la factibilidad, y el resultado se dejará como suma fija. El valor resultante se cobrará en 30 cuotas mensuales iguales, pagaderas dentro de los 10 primeros días de cada mes, siguiente al de su causación. La primera cuota se pagará con el inicio de la construcción de la etapa. Si las dos etapas comienzan la FASE OPERATIVA en simultaneo, se cobrará la comisión en 40 cuotas mensuales iguales, en lugar de las 30 mencionadas.
5. Por los recursos invertidos en los fondos administrados por ALIANZA, la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicha cartera.
6. Medio salario mínimo legal mensual vigente por cada registro de cesiones que llegaren a solicitar los BENEFICIARIOS DE ÁREA, pagaderos por el BENEFICIARIO DE ÁREA cedente.
7. Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada registro de pignoraciones, o promesa de hipoteca, pagadero por quien pignore o prometa en hipoteca su participación.

8. Dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes por mes, a partir del mes 31 de iniciada la construcción de la primera etapa del PROYECTO y hasta la liquidación del FIDEICOMISO. **PARÁGRAFO** El cobro establecido en el numeral 8, se suspenderá si se ha iniciado o cuando se inicie la construcción de la siguiente etapa o subetapa y se reiniciará en el mes 31 de iniciada la construcción de esta etapa hasta la liquidación del FIDEICOMISO y se suspenderá nuevamente si se ha iniciado o cuando se inicie la construcción de la siguiente etapa hasta la liquidación del FIDEICOMISO y así sucesivamente.

Si las dos etapas comienzan la FASE OPERATIVA en simultaneo, los 2 SMMLV mensuales mencionados en el numeral 8, se cobrarán a partir del mes 41 de iniciada la construcción de dichas etapas.

PARÁGRAFO 1: Esta comisión incluye llevar la Contabilidad del FIDEICOMISO bajo normas NIIF Grupo 3.

PARÁGRAFO 2: En caso de que los FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS requieran llevar la contabilidad del FIDEICOMISO bajo normas NIIF Grupo 1, se incrementa la comisión de ALIANZA en un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) por mes.

Se debe tener presente que bajo este Grupo 1 es obligatorio reportar en formatos especiales a la Superintendencia Financiera de Colombia, tener siempre Auditoría y es obligatorio el dictamen mensual de la Revisoría Fiscal, y el costo de estos dictámenes serán a cargo del BENEFICIARIO del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 3. DISPOSICIONES COMUNES DE LA REMUNERACIÓN: Serán disposiciones comunes aplicables a la remuneración de ALIANZA las siguientes:

- 1) Se cobrará el Impuesto al Valor Agregado I.V.A. de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.
- 2) Cualquier gestión adicional diferente a las mencionadas en este contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las Partes, siempre y cuando ALIANZA acepte la gestión.
- 3) Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser éstos insuficientes, se solicitará su pago a la GERENCIA del PROYECTO, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- 4) El retardo en el pago de las comisiones dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
- 5) 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 a la GERENCIA del PROYECTO mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- 6) Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS suscribirán de manera individual, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO, como garantía del pago de las comisiones y de los gastos del FIDEICOMISO en proporción a su participación.
- 7) Los giros destinados al PROYECTO deberán realizarse mediante transferencias electrónicas vía ACH o a través de traslados a Fondos previamente constituidos en un Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza.



- 8) En caso de que los BENEFICIARIOS o un tercero requieran un dictamen de la auditoria de Alianza, el valor de este dictamen no está incluido en la comisión, el cual debe ser cancelado por quien lo solicite.
- 9) ALIANZA FIDUCIARIA S.A. podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si al momento de su solicitud o ejecución se estuviere en mora o retraso en la cancelación de 2 comisiones fiduciarias que se establecen a su favor, y también en el evento en que las Licencias salgan a nombre de ALIANZA o del presente FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 4: Los FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato, autorizan a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a las cuentas de correo electrónico facturacion@londonogomez.com y lmsaldarriaga@londonogomez.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO: Los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, en caso de ser varios, pagarán en proporción a su participación a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. la totalidad de costos y gastos del FIDEICOMISO. Se considerarán como costos y gastos del FIDEICOMISO, pero sin limitarse a éstos, los siguientes:

1. La Comisión Fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo).
4. El pago de honorarios, costas procesales, agencias en derecho y demás gastos que se causen en los procesos judiciales, administrativos, arbitrales, conciliaciones y demás trámites legales en que deba incurrir ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la celebración, prorroga, ejecución, defensa, terminación y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil. Estas sumas serán susceptibles de ser cobradas por ALIANZA a la hora de hacer efectivos los pagarés suscritos por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS.
5. El pago de las multas o sanciones que llegaren a causarse, derivadas del desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil.
6. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA, con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada.
7. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO, por solicitud de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS y la FIDUCIARIA, con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.
11. Los gastos que se llegaren a causar por el otorgamiento de este contrato o sus incrementos, impuestos o comisiones que se causen en desarrollo de este contrato o que se generen en



la disolución y liquidación, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, quienes se obligan a cancelarlos dentro de los plazos exigidos por ALIANZA, mediante la presentación de la cuenta de cobro respectiva, para lo cual la nota de cobro de la FIDUCIARIA junto con el documento que le sirva de soporte, prestarán mérito ejecutivo.

PARÁGRAFO 1. DISPOSICIONES COMUNES DE COSTOS Y GASTOS. Serán disposiciones comunes aplicables a los costos y gastos las siguientes:

1. El valor de la totalidad de los costos y gastos en que incurra ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la celebración, prorroga(s), ejecución, terminación, defensa y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil, podrán ser automáticamente descontados de los recursos administrados por el FIDEICOMISO, y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, mediante la generación de las cuentas de cobro respectivas.
2. El retardo en el pago del valor de los costos y gastos dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
3. ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil, si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación del valor de los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 2. MÉRITO EJECUTIVO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA o por su Revisor Fiscal o su Contador, en la que consten las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será el necesario para el cumplimiento de su objeto, sin que pueda ser superior al legal, contados a partir de la firma del presente contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. TERMINACIÓN: Sin perjuicio de lo previsto en este contrato, éste se terminará por cualquiera de las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
3. Por acuerdo entre las Partes.
4. Por aparecer reportada alguna de las Partes 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. En caso que quien aparezca reportado sea uno de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, este hecho se podrá subsanar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al reporte, mediante la cesión de la posición contractual de dicho FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO a un tercero, previa aprobación de este último por parte de la FIDUCIARIA.
5. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo con el estudio de títulos que se realice sobre el INMUEBLE en el cual se desarrollará el PROYECTO, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollarlo.
6. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de 2 meses.
7. Por las demás causales previstas en la Ley.



CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. LIQUIDACIÓN: Terminado el presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, la cual tendrá la duración necesaria para el cabal cumplimiento de esa finalidad. Para ese efecto, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. La FIDUCIARIA requerirá por escrito a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS para que, dentro del mes siguiente, le entreguen la totalidad de la información necesaria para efectuar la liquidación.
2. Transferirá a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, las unidades correspondientes, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.
3. Procederá al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de erogaciones hechas por ella con sus recursos, para el desarrollo de este FIDEICOMISO, y de sus remuneraciones no pagadas.
4. Procederá al pago de los pasivos del FIDEICOMISO y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes que entonces estén en cabeza de él. Para tal efecto, se cobrará a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS las sumas a cargo de estos y se procederá a hacerle los reembolsos a los que tuviere derecho; si el FIDEICOMISO no tuviere liquidez suficiente para atender el pago de los pasivos a su cargo, la FIDUCIARIA podrá proceder a vender los bienes en cabeza del FIDEICOMISO que no hubieren sido objeto de cesión de beneficio, necesarios para la cancelación de esas obligaciones.
5. Transferirá o restituirá a los BENEFICIARIOS los excedentes en cabeza del FIDEICOMISO, luego de pagadas todas las obligaciones, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato. Si existieren más BENEFICIARIOS y hubiere acuerdo entre ellos sobre el valor de las distintas especies integrantes de esos excedentes, se tendrá ese valor como base para las restituciones, de lo contrario, se acudirá al avalúo de un experto designado por ALIANZA, los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, de los inscritos en la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín.
6. Presentará a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS las cuentas de su gestión; si dentro de los 10 días hábiles siguientes a esa presentación no se formulan observaciones, o si dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA haya dado la última de las explicaciones pedidas, no se mantienen esas observaciones por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, se entiende terminada satisfactoriamente la liquidación y, en consecuencia, extinguido el vínculo contractual aquí originado, sin otros requisitos o formalidades.
7. Durante el período de liquidación, sólo corresponderán a la FIDUCIARIA las gestiones relacionadas con tal fin, sin perjuicio de las obligaciones que le conciernen compatibles con la situación de liquidación, y se continuará causando la comisión fiduciaria, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

PARÁGRAFO 1. Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO 2. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, estos se obligan de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que se le presente la cuenta respectiva.



PARÁGRAFO 3. La liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada únicamente cuando se hayan pagado todos los costos y gastos del FIDEICOMISO, y la titularidad jurídica de todos los BIENES FIDEICOMITIDOS haya sido transferida por el FIDEICOMISO conforme se indica en el presente contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO, o alguna de sus etapas por cualquier circunstancia y fuere decidida por las Partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS se les reintegrará las sumas de dinero que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados.

Así mismo, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, de ser procedentes, los gastos, costos, multas y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. IRREVOCABILIDAD: El presente contrato es IRREVOCABLE en favor de los BENEFICIARIOS y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA registrados en ALIANZA. En consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones, sin ser previamente consultado y autorizado por la FIDUCIARIA, en protección a los derechos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de la FIDUCIARIA, de terceros y de los BENEFICIARIOS.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. LUGAR DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: Las Partes fijan como lugar para el cumplimiento de las obligaciones la ciudad de Medellín.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. NOTIFICACIONES: Se tendrán como direcciones de las Partes para surtir la totalidad de las notificaciones a que haya lugar, sin perjuicio que se le informe oportunamente a la FIDUCIARIA y por el procedimiento establecido en el presente contrato, otras diferentes.

LA FIDUCIARIA:

ALIANZA FIDUCIARIA

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

LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:

LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.

Dirección: Calle 7D N° 43A – 99 Torre Almagrán Piso 6, Medellín.
Teléfono: 311 16 16
Correo Electrónico: imsaldarriaga@londonogomez.com

ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.

Dirección: Calle 3 Sur N° 43 A – 52 Torre Ultrabursátiles Piso 18, Medellín.



Teléfono: 312 36 18

Correo Electrónico: piedadgaviria@arquitecturayconcreto.com

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

Dirección: Carrera 48 N° 26 – 85 Piso 6D – Medellín.

Teléfono: 574 4041158

Correo electrónico: sauribe@bancolombia.com.co

INVER KIWI LTDA

Dirección: Calle 16A Sur N° 42 – 43 – Medellín.

Teléfono: 318-200-00-06

Correo Electrónico: servicios@odefmtz.com

MECHI S.A.S.

Dirección: Calle 16A Sur N° 42 – 43, Medellín.

Teléfono: 318-200-00-06

Correo Electrónico: servicios@odefmtz.com

CORREO ELECTRÓNICO ENVIÓ DE FACTURAS: facturacion@londonogomez.com

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. PREVISIÓN EN CASO DE NO LOCALIZACIÓN: En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, e igualmente en el evento en que ALIANZA opte por proceder a terminar unilateralmente el contrato de comodato precario se procederá de la siguiente forma: Para el caso de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS no localizables, luego del envío de 2 comunicaciones escritas con intervalos de 10 días calendario, requiriéndolos en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresa y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO, de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los ACTIVOS del FIDEICOMISO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará a los demás FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, si los hubiere, y si éstos tampoco aportan los recursos, la FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato y proceder a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el siguiente numeral.
2. Agotado el objeto del contrato, o en caso de proceder a terminar el Contrato de Fiducia Mercantil por el incumplimiento de los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del Contrato de Comodato Precario que se suscribirá una vez se transfieran los INMUEBLES como incremento del presente FIDEICOMISO, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la siguiente manera:
 - 2.1. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, se



procederá así: LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS identificados al inicio del presente contrato, desde ya con la firma del presente contrato, otorgan poder especial, amplio, suficiente y de carácter irrevocable a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para que en su condición de apoderada y por ende en su nombre y representación, constituya con dichos recursos un Encargo Fiduciario en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectivos que ésta administre, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO y se hubiera cancelado la remuneración de ALIANZA.

- 2.2. Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, se procederá en la siguiente forma: los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS identificados al inicio del presente contrato, desde ya con la firma del presente contrato, otorgan poder especial, amplio, suficiente y de carácter irrevocable a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, para que en su condición de apoderada y por ende en su nombre y representación, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, quedando facultada para realizar declaraciones sobre el estado civil y del sometimiento o no a la afectación de vivienda familiar, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual les sean transferidos los bienes de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. CENTRALES DE RIESGO: Los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS autorizan a ALIANZA o a quién represente sus derechos y ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNION S.A. que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TRANSUNION S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TRANSUNION S.A. y demás entidades que manejan este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras. Se entiende que solo se reportará al fideicomitente incumplido.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO: Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT, los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, así como los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, estos últimos lo harán al momento de firmar el ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la

vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará durante toda la vigencia del presente contrato y/o sus prorrogas, a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA 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 Y BENEFICIARIOS eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos 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. 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.
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. Los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS eximen a la FIDUCIARIA de la obligación de aplicar los Sistemas de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) y el Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. 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 los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, 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.



CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las Cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. La falta o demora de cualquiera de las Partes en ejercer cualquiera de las facultades o derechos consagrados en este Contrato, o a exigir su cumplimiento, no se interpretará como una renuncia a dichos derechos o facultades ni afectará la validez, total o parcial, del contrato ni el derecho de la respectiva parte de ejercer posteriormente tales facultades o derechos, salvo disposición legal en contrario.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La gestión de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta la culpa leve en el desarrollo de su gestión. ALIANZA no asume con ocasión de este contrato ninguna obligación tendiente a financiar con recursos propios a los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, sus CESIONARIOS o terceros, ni a facilitar con base en tales recursos la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

PARÁGRAFO 1. La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS.

PARÁGRAFO 3. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS o sus asesores, tomen con respecto a dichos aspectos.

PARÁGRAFO 4. La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad en las inversiones de recursos que realicen en sus Fondos de Inversión Colectivos.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. COMITÉ FIDUCIARIO Y/O DIRECTIVO: Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de 5 días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un representante de cada uno de los FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIOS que serán los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE y las demás, que hayan sido acordadas por los FIDEICOMITENTES. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un



número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los DERECHOS FIDUCIARIOS en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará los FIDEICOMITENTES o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

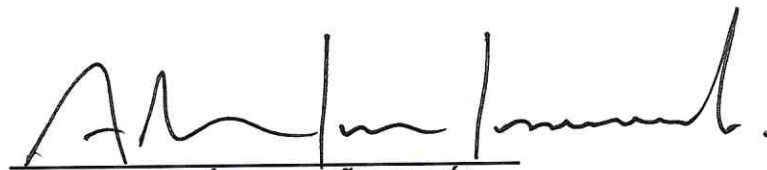
En señal de aprobación, se suscribe este instrumento en la ciudad de Medellín el día 19 de agosto de 2021, en seis ejemplares, con el mismo tenor y contenido.

FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS



FRANCISCO ALEJANDRO MARTÍNEZ R.
C.C. 71.613.178
Representante Legal
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.

Vo. Bo. Jurídico JPL



ALVARO JOSÉ LONDOÑO MEJÍA
C.C. 71.389.851
Representante legal
LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.

Vo. Bo. Jurídico



SANTIAGO ANTONIO URIBE LÓPEZ
C.C. 71.578.863
Representante Legal
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA
Administradora
FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA



NATALIA OCHOA RESTREPO
CC: 43.757.755
R.L. INVER KIWI LTDA



NATALIA OCHOA RESTREPO
CC: 43.757.755
R.L. MECHI S.A.S.

LA FIDUCIARIA



CATALINA POSADA MEJÍA
C.C.43.733.043
R.L. ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA
ETAPA 2 FLORENCIA**

APARTAMENTO (_____)

CARTERA COLECTIVA ABIERTA – ALIANZA: _____

Entre:

A) EL BENEFICIARIO DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE

1)

2)

3)

mayor(es) de edad, vecino(s) de la ciudad de _____,
identificado(a)(os) como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), quien(es) obra(n) en nombre propio
o en nombre de

1)

2)

3)

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

B) LOS BENEFICIARIOS:

Las sociedades: **LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.**, sociedad comercial identificada con el **NIT 890.912.140-6**, domiciliada en Medellín, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia, existencia y representación que acredita con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín; y **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, sociedad comercial identificada con el **NIT 800.093.117-3**, domiciliada en Medellín, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia; **ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.**, sociedad comercial identificada con el **NIT 800.093.117-3**, domiciliada en Medellín, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia; **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, **NIT 900.203.191-5**, representado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, obrando única y exclusivamente en calidad de Administradora, constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificado con NIT. 800.150.280-0; **INVER KIWI LTDA**, sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida por documento privado de agosto 25 de 2016, identificada con **NIT 901.003.467-8**; y **MECHI S.A.S.** sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, constituida por documento privado de agosto 25 de 2016, identificada con **NIT 901.022.816-6**, siendo en este documentos el FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO

INMOBILIARIO COLOMBIA y las sociedades ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., INVER KIWI LTDA y MECHI S.A.S. representadas por la sociedad LONDOÑO GOMEZ S.A.S. en virtud del Poder Especial otorgado el cinco (5) de agosto de 2021, sociedad que a su vez otorga Poder Especial el trece (13) de agosto de 2021, a la señora **LUISA MARÍA SALDARRIAGA MONTOYA**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.128.417.915** y al señor **JORGE MARIO GONZALEZ VILLEGAS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. **70.091.706**, para que la represente a ella y a los demás **BENEFICIARIOS** en calidad de APODERADOS ESPECIALES.

Quienes en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán **LOS BENEFICIARIOS**.

C) LA FIDUCIARIA:

La sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad financiera constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) de la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali; con domicilio principal en Bogotá D.C. y con sucursal en Medellín; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No.3357 del 16 de junio de 1.986, representada en este contrato por la doctora **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 , quien obra en calidad de Representante Legal; sociedad que en adelante y para los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA** y/o **ALIANZA**,

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

Antecedentes:

1. **EL BENEFICIARIO** sobre un lote de terreno donde se desarrollará el PROYECTO y que surgirá del lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-3303, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicado en el Municipio de Medellín (Antioquia), desarrollará un proyecto de urbanización y construcción denominado **FLORENCIA FERRARA** propiedad horizontal, que se ejecutará en dos (2) etapas.

El área del lote podrá modificarse de conformidad con lo que al respecto certifique la entidad catastral competente e igualmente podrá variar como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes al PROYECTO, sus respectivas etapas o de cualquier otra circunstancia que se origine en el requerimiento de una autoridad competente para el PROYECTO.

No obstante, el PROYECTO se planificó por etapas, el BENEFICIARIO se reserva el derecho de desarrollarlas o no, sin que para los que se hayan vinculado a una determinada etapa, puedan exigir el desarrollo de las demás, toda vez que las mismas están supeditadas a unas condiciones técnicas y de mercado.

2. Mediante documento privado del 19 de agosto de 2021 se constituyó el **FIDEICOMISO**

FLORENCIA FERRARA, el cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL FIDEICOMISO, del cual es vocera y administradora ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con el fin de permitir e instrumentar la construcción y comercialización del PROYECTO por parte de las sociedades LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., FIC, INVER KIWI LTDA y MECHI S.A.S., FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS de dicho Fideicomiso, el cual tiene por objeto que a través del mismo se desarrolle el PROYECTO por parte de LOS BENEFICIARIOS con la responsabilidad administrativa, financiera y técnica del mismo y que tiene las características indicadas en el numeral siguiente. Terminado el PROYECTO, la FIDUCIARIA, como vocera del Fideicomiso comparecerá en la escritura pública para transferir el derecho de dominio de las unidades resultantes a EL BENEFICIARIO DE ÁREA. EL BENEFICIARIO DE ÁREA se vincula para la administración de sus recursos al **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**.

3. **EL PROYECTO:** Tiene las siguientes características:

- a. EL conjunto residencial FLORENCIA FERRARA estará integrado dos torres de apartamentos, con un total aproximado de 304 apartamentos (unidades de vivienda) con sus respectivos parqueaderos privados y de visitantes, distribuidas así:

- o **Primera etapa:** FERRARA que corresponde a una torre de aproximadamente 152 Unidades de Vivienda.
- o **Segunda etapa:** FLORENCIA que corresponde a una torre de aproximadamente 152 Unidades de Vivienda.

No obstante, la distribución definitiva de las etapas, el número de bienes de apartamentos, sus especificaciones, diseños urbanísticos y arquitectónicos, urbanismo y demás características del Proyecto serán definidos exclusivamente por LOS BENEFICIARIOS; quienes podrán insertar cambios en cualquiera de las etapas del PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, pero solicitando las debidas aprobaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas.

- b. Siendo el objeto del presente encargo la **TORRE DE LA ETAPA 2 FLORENCIA**, aquí denominada EL PROYECTO. En este orden de ideas, el urbanismo del PROYECTO, las representaciones gráficas de tal proyecto incluyendo todas las etapas siguientes y futuras y las proyecciones tentativas de vistas panorámicas, tienen un carácter meramente representativo y no constituyen elementos publicitarios objetivos, así, el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentra expresamente interesado en el desarrollo de la ETAPA 2 FLORENCIA y las condiciones relativas a la misma, a los elementos que componen el urbanismo de la ETAPA 2 FLORENCIA, sin perjuicio de posibles modificaciones que pudieren llevar a cabo EL BENEFICIARIO según lo previsto en este Contrato. En este mismo sentido, el BENEFICIARIO DE ÁREA solo se encuentra facultado para exigir a EL BENEFICIARIO la ejecución de los elementos objetivos ofertados como parte de la ETAPA 2 FLORENCIA, frente a los cuales se configure una expectativa legítima de derecho y a medida que se vayan cumpliendo las condiciones para las siguientes etapas, las de aquella.

- c. El desarrollo del urbanismo y la construcción es de responsabilidad única y exclusiva de **LOS BENEFICIARIOS**, quienes tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para su ejecución. **ALIANZA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** será por tanto la propietaria fiduciaria del lote sobre el cual se edificará el PROYECTO, pero no tendrá injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **LOS BENEFICIARIOS** en virtud del presente encargo.
 - d. Las especificaciones, diseños, y demás características de **EL PROYECTO** han sido definidas por **LOS BENEFICIARIOS** y aceptadas por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y constan en los **Anexos** que hacen parte del presente contrato. (Anexo 1-plano; Anexo 2-listado de especificaciones).
 - e. **EL PROYECTO** puede ser objeto de modificaciones por ejemplo en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
 - f. Sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto FLORENCIA FERRARA se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las entidades municipales de cesión de áreas para zonas públicas de vías y/o zonas verdes y podrá ser objeto de segregación y englobes para configurar el proyecto urbanístico. Esta circunstancia podrá modificar el área bruta del Lote de Terreno que corresponde a la urbanización, en su ETAPA 2 FLORENCIA, o del PROYECTO en su totalidad.
4. El contrato de fiducia señala que **LOS BENEFICIARIOS** pueden vincular terceros a **EL FIDEICOMISO**, bajo la calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, quienes:
- a. Quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda a **LOS BENEFICIARIOS** en una o varias determinadas unidades inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas le corresponda en las zonas comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal al cual sea sometido **EL PROYECTO**.
 - b. Lo que le corresponda a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por todo concepto en razón de la vinculación a **EL FIDEICOMISO** a través de contratos de encargo fiduciario como éste, le será cubierto exclusivamente, al momento de la transferencia, en esas determinadas unidades y en los derechos en la copropiedad.
 - c. Por la vinculación **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no adquiere el carácter de **FIDEICOMITENTE** ni de **BENEFICIARIO** con relación a los demás derechos asociados al patrimonio autónomo, los cuales serán de propiedad de **LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS**. Por lo tanto, no participará en los excedentes o en las pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** ni tiene derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones sobre el mismo.

5. **EL CONSTITUYENTE** tiene la intención de vincularse como **BENEFICIARIO DE AREA** del mencionado **FIDEICOMISO**, con miras a que, a la terminación de **EL PROYECTO**, **LOS BENEFICIARIOS** le hagan entrega material de las unidades inmobiliarias que más adelante se identifican, y que **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** le efectúe la transferencia de las mismas en los términos y condiciones previstas en el presente contrato. Por lo tanto, con la firma del presente documento se vincula como **BENEFICIARIO DE ÁREA** con los derechos que en su favor se estipulan en el contrato de fiducia que dio lugar al **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, cuyo texto declara conocer y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por la suscripción del presente documento.
6. En razón a que **LOS BENEFICIARIOS** contraen para con **EL CONSTITUYENTE y/o EL BENEFICIARIO DE ÁREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste contrae para con aquellos la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **LOS BENEFICIARIOS** por la vinculación, éste y aquél suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir a **ALIANZA** de la vinculación, se reglamenta el cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

DECLARACIÓN

DECLARACIÓN DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA: Con la suscripción del presente contrato, **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**, declara bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregará a la **FIDUCIARIA** en desarrollo de lo previsto en el presente contrato, para su vinculación a **EL FIDEICOMISO**, provienen del giro ordinario de sus negocios y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a **LA FIDUCIARIA** con respecto a dichos activos, con la suscripción del presente contrato se obliga irrevocablemente a responder ante las mismas, relevando de toda responsabilidad a **LOS BENEFICIARIOS, LA FIDUCIARIA** y a **EL FIDEICOMISO** y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. Con base en los anteriores antecedentes, las partes convienen las siguientes:

Cláusulas

PRIMERA. Objeto: 1) Que **Alianza**, a través de **EL FIDEICOMISO**, administre los dineros que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a entregar (con base en el plan de pagos y reglas que se señalan en el parágrafo de la presente cláusula), y los mantenga temporalmente invertidos en la **CARTERA COLECTIVA ABIERTA - ALIANZA**. 2) Cumplidas las condiciones de giro dentro del plazo previsto en la cláusula SEGUNDA siguiente, transfiera a **EL FIDEICOMISO**, por cuenta de **EL CONSTITUYENTE**, los dineros entregados, los cuales se imputarán al valor de los inmuebles a los cuales se vincula **EL CONSTITUYENTE**. Los rendimientos producidos no harán parte del precio y serán de propiedad de **LOS BENEFICIARIOS**.

PARÁGRAFO. PLAN DE PAGOS Y REGLAS.

I. PLAN DE PAGOS:

EL CONSTITUYENTE se obliga irrevocablemente a entregar a **ALIANZA** la suma de **(valor total del negocio)**:

(\$) así:

A) En dinero en efectivo o cheque la suma de

(\$) en las siguientes fechas:

Pago número	Valor (\$)	Fecha de Pago		
		Día	Mes	Año
1		A la	Firma del presente	Encargo
2				
3				
4				
5.				
6				
7				
8				
9.				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				

31				
32				
33				
34				
35				
36				

B) Con el producto de un crédito hipotecario o leasing otorgado por una entidad financiera a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** la suma de

(\$) que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, intereses mensuales vencidos liquidados sobre saldos pendientes de pago a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega de los inmuebles, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado. Se deja constancia y así expresamente declara conocer, entender y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, que estos intereses se causan y, por ende, deben cancelarse conforme se indicó a favor de **LOS BENEFICIARIOS**, toda vez que para la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato y para la fecha de otorgamiento de la escritura pública a su favor que dará cumplimiento a lo pactado en el presente contrato, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no ha realizado los aportes a los que se obliga mediante la suscripción del presente, sino que el saldo del valor indicado en el Literal B de esta Cláusula el **FIDEICOMISO**, lo percibirá con posterioridad a dicha entrega.

II. NORMAS QUE REGULAN ESTE PLAN DE PAGOS:

1. Los pagos que efectúe **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.
2. Los pagos deberán ser entregados a **ALIANZA** directamente con cheque no negociable girado a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** o a través del servicio de recaudo.
3. El incumplimiento en los pagos dará derecho a **ALIANZA** para exigir judicial o extrajudicialmente, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, o las que puedan adelantar **LOS BENEFICIARIOS** en su contra, de acuerdo con lo previsto en este contrato de encargo.
4. Cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley.
5. **RESPECTO DEL PRODUCTO DEL CRÉDITO AL QUE SE REFIERE EL LITERAL B:**

- a. Para pagar la suma descrita en el literal B del plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a solicitar en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que **LOS BENEFICIARIOS** o **LA GERENCIA DEL PROYECTO**, así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMISO**. La solicitud de crédito deberá presentarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá acompañarse de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Transcurrido el plazo sin que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LOS BENEFICIARIOS** podrán a su elección: A) Cobrar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a partir del vencimiento de los diez (10) días hábiles de la comunicación anterior sin que la solicitud se haya efectuado, intereses mensuales liquidados a la tasa comercial de mora más alta permitida por las disposiciones legales vigentes, sobre la suma descrita en el literal B o sobre los saldos pendientes de pago si estos fueran inferiores, evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del presente contrato. B) O **LOS BENEFICIARIOS** podrán requerir por comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste en el plazo de ocho (8) días hábiles adicionales cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, **LOS BENEFICIARIOS** podrán exigir el pago del saldo del precio con recursos propios del **BENEFICIARIO DE ÁREA** o desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, habiendo lugar a la deducción de la cláusula penal más adelante establecida, sin necesidad de ningún tipo de declaración judicial, situación que acepta expresamente **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y notificando de esta decisión tanto a **ALIANZA** como al **BENEFICIARIO DE ÁREA** a través de comunicación escrita. **ALIANZA** en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, al recibo de la respectiva notificación, procederá a devolver de las sumas recibidas, sin intereses de ninguna clase previa deducción de, comisiones de comercialización, cuatro por mil, referidos, gastos de fiducia, otros gastos ocasionados en el proceso de comercialización, las reformas especiales diferentes a los kit de acabados que se hayan solicitado sobre el inmueble y la cláusula penal pactada, cobro que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta expresamente que le sea deducido de los recursos entregados a **ALIANZA** sin necesidad de acudir a un proceso judicial, quedando **LOS BENEFICIARIOS** facultados a retener automáticamente el valor de los gastos aquí mencionados. Igualmente quedan **LOS BENEFICIARIOS** en libertad de vincular con relación a las unidades inmobiliarias de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a partir de la fecha en que **LOS BENEFICIARIOS** le notifiquen a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** el desistimiento del contrato por su incumplimiento. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, éste deberá restituirlos simultáneamente al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS BENEFICIARIOS** de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de **LOS BENEFICIARIOS**. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por

LA FIDUCIARIA, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **LOS BENEFICIARIOS** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

- b. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera a través de la cual solicitará el respectivo crédito, para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que, si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable ni a **LOS BENEFICIARIOS** ni a **ALIANZA**.

Mientras se tramita el crédito con la entidad crediticia respectiva, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera correspondiente, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos para tal efecto. Copia de la solicitud de crédito oportunamente radicada ante la entidad financiera, deberá ser enviada por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **LOS BENEFICIARIOS**. Todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito, tales como los certificados de tradición y libertad, las escrituras y los demás documentos necesarios para el estudio de títulos, el estudio de títulos mismo y el avalúo, entre otros, serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera en mención no le otorga el crédito o leasing, o se lo otorga parcialmente, o no ha enviado ninguna comunicación al respecto, y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no allega en un plazo adicional de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, o de cumplido el plazo de treinta (30) días calendario antes mencionado, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, **LOS BENEFICIARIOS** requerirán mediante comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste dentro de los cinco (5) días hábiles cumpla con su obligación de pago. Transcurrido este plazo si el saldo adeudado no ha sido cancelado, **LOS BENEFICIARIOS** podrán desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin necesidad de ningún tipo de declaración judicial y notificará de esta decisión mediante comunicación escrita tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA** quien en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** o **LOS BENEFICIARIOS**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de tal notificación, procederá a devolver las sumas recibidas, sin intereses de ninguna clase previa deducción de, comisiones de comercialización, cuatro por mil, referidos, gastos de fiducia, otros gastos ocasionados en el proceso de comercialización, las reformas especiales diferentes a los kit de acabados que se hayan solicitado sobre el inmueble y la cláusula penal pactada, cobro que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta expresamente que le sea deducido sin necesidad de acudir a un proceso judicial, quedando **LOS BENEFICIARIOS** facultados a retener automáticamente el valor de los gastos aquí mencionados. De igual forma, estas deducciones se realizarán si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

- c. Igualmente quedan **LOS BENEFICIARIOS** en libertad de vincular con relación a las unidades inmobiliarias de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a partir de la fecha en que **LOS BENEFICIARIOS** le notifiquen a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** el desistimiento unilateral del presente contrato por su incumplimiento; En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, éste deberá restituirlos de manera previa al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS BENEFICIARIOS** de la suma de dinero que le corresponde.
- Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir y ya realizó la restitución de **LOS INMUEBLES**, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **LOS BENEFICIARIOS** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.
- d. Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la subrogación o liquidación del crédito no se ha efectuado por causas imputables a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, **LOS BENEFICIARIOS** podrán hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal B del plan de pagos y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a la tasa máxima permitida a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** sobre dicha suma, pudiendo **LOS BENEFICIARIOS** exigir el pago de los intereses moratorios sobre los saldos pendientes de pago y hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la cláusula décima de este encargo de vinculación.
- e. Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito, el pago de éste, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sobre los inmuebles señalados en la cláusula tercera, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.
- f. En caso de tenerse otorgado el crédito por una entidad financiera y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desea cambiarlo con otra entidad, deberá informar a **LA GERENCIA** inmediatamente por escrito, y le corresponderá pagar los intereses mensuales vencidos sobre saldos pendientes que se hablan en el literal B de la presente cláusula desde el momento en el cual se encuentra el inmueble listo para su entrega material hasta el momento del respectivo desembolso, y demás gastos correspondientes al inmueble, tales como cuotas de administración, predial y demás gastos inherentes a la propiedad de La Unidad Inmobiliaria. Los gastos generados a favor de la entidad financiera con la que inicialmente se tramite del crédito, así como los generados con la nueva entidad financiera, deberán ser asumidos por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** en su totalidad oportunamente.
6. Si llegado el momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia hay pendiente el pago de alguna parte del precio descrita en el plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** estará obligado a cancelar la suma restante con sus respectivos intereses de mora antes de tal otorgamiento, en caso de continuar pendiente el pago de alguna suma de dinero **LOS BENEFICIARIOS** podrán requerir a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** que le asegure el pago de dicho saldo con hipoteca sobre los inmuebles materia de este contrato, o cualquier otro tipo de garantía, a favor de **LOS**

BENEFICIARIOS o EL FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA y se establecerá un plazo máximo para el cumplimiento de la obligación, so pena de hacer efectiva la garantía.

7. Alianza y **LOS BENEFICIARIOS** se reservan el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al fideicomiso.
8. El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.

SEGUNDA. Condiciones para la entrega de recursos: **ALIANZA** hará entrega a **LOS BENEFICIARIOS** de los recursos una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO que constan en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA – FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA y que se indican a continuación para la **ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO:

1. Licencia de Urbanización (de ser requerida) y Construcción ejecutoriadas y vigentes de la etapa correspondiente, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente de los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS o de alguno de ellos. Nunca deberán estar las licencias en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO FLORENCIA-FERRARA.
2. Constancia de radicación ante la autoridad municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes del PROYECTO, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la etapa correspondiente, suscrita por el GERENTE y certificada por el INTERVENTOR.
4. Un número de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al SESENTA (60%) de las unidades inmobiliarias de la etapa correspondiente.
5. El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad de la etapa correspondiente, aprobados por el GERENTE y certificados por el INTERVENTOR.
6. Que se hayan establecido las fuentes de financiación de la etapa correspondiente 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 vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, (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.
7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, 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 pertenecientes al fideicomiso, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración de la etapa correspondiente,

teniendo en cuenta la duración de la FASE OPERATIVA establecida en este contrato, en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3, y el FIDEICOMISO FLORENCIA-FERRARA identificado con el NIT 830.053.812-2.

8. Transferencia de los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar la etapa correspondiente del PROYECTO, al FIDEICOMISO.
9. Certificado(s) de tradición y libertad del (de los) lote(s) sobre el (los) cual (es) se va a construir la etapa correspondiente, con vigencia no superior a 30 días, donde conste que éste(os) es(son) de propiedad del FIDEICOMISO.
10. Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se van a desarrollar el PROYECTO, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el (los) mismo(s) no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo. Para tales efectos, queda entendido que el abogado que realice el estudio de títulos correspondiente será escogido directamente por el BENEFICIARIO, sin injerencia alguna de ALIANZA.
11. La radicación en la sección de recepción de ALIANZA de la certificación firmada por el GERENTE y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas para el PROYECTO.

El plazo máximo para el cumplimiento de LAS CONDICIONES DE GIRO de la ETAPA 2 FLORENCIA es el **30 de septiembre de 2022**. Sin embargo, si dentro de los quince (15) días calendario siguientes al vencimiento de la fecha indicada EL CONSTITUYENTE NO solicita el reintegro de los recursos o EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no manifiesta por escrito su intención de desistir del PROYECTO o dar por terminado EL CONTRATO, EL CONSTITUYENTE reconoce y acepta que dicho plazo se entenderá prorrogado por **plazos adicionales de seis (6) meses cada uno**.

Si dentro de los quince (15) días calendario siguientes al vencimiento del plazo inicial o el de alguna de las prórrogas, EL CONSTITUYENTE solicita el reintegro de los recursos o EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO manifiesta por escrito su intención de desistir del PROYECTO o dar por terminado EL CONTRATO, LA FIDUCIARIA tendrá la instrucción irrevocable de restituir a EL CONSTITUYENTE los recursos por él entregados previas deducciones que autoriza más adelante, se realicen y una vez devueltos presente ENCARGO perderá sus efectos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si **EL CONSTITUYENTE** solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, **LA FIDUCIARIA** descontará de los dineros entregados a la misma, el equivalente al cien por ciento (100%) del valor total entregado, sin exceder el veinte por ciento (20%) del valor total del negocio previsto en el parágrafo de la cláusula primera, a favor de **LOS BENEFICIARIOS**, los cuales serán consignados en el **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, y restituirá el excedente a **EL CONSTITUYENTE** previa deducción de la comisión de **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DEVOLUCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES: Si vencido el plazo previsto en esta cláusula o de su prórroga, no se dan las condiciones allí establecidas, se procederá por parte de **LA FIDUCIARIA** a la devolución de los dineros entregados por **EL CONSTITUYENTE**, junto con sus rendimientos

financieros, previa deducción de los costos, gastos y retribuciones que correspondan a **LA FIDUCIARIA** y sin que se considere que ha habido incumplimiento de **LOS BENEFICIARIOS**.

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

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

1. Lo que a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** ha de corresponder por todo concepto en razón de esta vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad **LA FIDUCIARIA**, como vocera de **EL FIDEICOMISO**, del(los) siguiente(s) inmueble(s), como cuerpo cierto de **LA ETAPA 1 FERRARA**:

Tipo de inmueble LA UNIDAD INMOBILIARIA	Numero de Identificación (nomenclatura)	Observación
APARTAMENTO		
PARQUEADERO (S)		
CUARTO ÚTIL (S)		

En la transferencia se entenderá incluido el porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda al (a los) inmueble(s) antes señalado(s), de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para el desarrollo inmobiliario FLORENCIA FERRARA.

2. Respecto a las unidades inmobiliarias:

- a. LA UNIDAD INMOBILIARIA tendrá un área construida privada aproximada de _____ metros cuadrados, que se calculó excluyendo los buitrones, las columnas y los muros comunes. El área construida bruta de LA UNIDAD INMOBILIARIA será de _____ metros cuadrados, que se calculó incluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada es provisional ya que la definitiva será la que asigne la autoridad competente del municipio de MEDELLÍN. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, le será informada por **LOS BENEFICIARIOS** o la **Gerencia del Proyecto** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- b. Los bienes a los que se vincula tendrán las características y especificaciones que aparecen en los anexos a este contrato y que se entienden parte integrante del mismo.
- c. **LOS BENEFICIARIOS** declaran que son los únicos responsables por la información que suministren a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por **LOS BENEFICIARIOS**.

- d. **LOS BENEFICIARIOS** advierten expresamente que en el presente contrato se incluyen las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, más no el derecho a la línea telefónica y al aparato telefónico, ni el servicio de gas (conexión y suministro), cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Los demás servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado etc., serán prestados, bien sea a través de las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados por estas, o mediante la instalación de plantas de tratamiento de agua potable y residual propias de EL PROYECTO. En ningún caso **LOS BENEFICIARIOS** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente documento. Como LA UNIDAD INMOBILIARIA será entregada cuando esté provista de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LOS BENEFICIARIOS** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación.
3. Reformas: **LOS BENEFICIARIOS**, a través de la **GERENCIA DEL PROYECTO**, de cuya existencia se deja constancia en el contrato de fiducia, establecerán un procedimiento para la realización de las reformas que se permitan ejecutar en las unidades inmobiliarias de **LA ETAPA 2 FLORENCIA**. En este deberá incluirse el proceso de aprobación, forma de calcular el costo ocasionado por las reformas, la manera de determinar el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago. Así mismo se acepta por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, que la fecha de entrega pactada en el presente contrato puede llegar a prorrogarse. Se deja expresa constancia que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que las garantías otorgadas por **LOS BENEFICIARIOS** perderán vigencia en los casos de las reformas o modificaciones a las Unidades Inmobiliarias que no hayan sido ejecutadas por **LOS BENEFICIARIOS**. **LOS BENEFICIARIOS** definirán las reformas permitidas; es entendido que éstos no están obligados a autorizar todo tipo de reforma o modificación en los inmuebles, requerida por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

CUARTA. Derechos y Obligaciones de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA:

A. Derechos

Garantía sobre el buen funcionamiento de las Unidades Inmobiliarias. LOS BENEFICIARIOS garantizan a favor de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**:

1. Por diez (10) años, la estabilidad de la estructura.
2. Por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de las) Unidad(es) inmobiliaria(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en ellos por hechos que sean de responsabilidad de **LOS BENEFICIARIOS**.

Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del (de los) bien(es) y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL**

BENEFICIARIO DE ÁREA a **LOS BENEFICIARIOS**, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del propietario que se le entregará el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

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

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

1. Entrega:

- a. La entrega material de los inmuebles la efectuarán **LOS BENEFICIARIOS** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y está prevista para llevarse a cabo dentro de los **veintiocho (28)** meses contados a partir del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula SEGUNDA del presente contrato; esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de todas sus obligaciones, incluyendo: **A.** La definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno. **B.** El cumplimiento en el pago total de las cuotas a las que se obliga incluyendo los intereses en caso de haberse causado. **C.** Tener aprobado y/o desembolsado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el literal B. de la Cláusula Primera, en caso de requerirse.
- b. No obstante, la estimación anterior, se pacta entre **LOS BENEFICIARIOS** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin intervención alguna de **ALIANZA**, un plazo de gracia de tres (3) meses calendario adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega. Transcurrido el plazo adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, **LOS BENEFICIARIOS** deberán reconocer y pagar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** durante un término máximo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%), del total de las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya pagado al Fideicomiso. Esta suma se pagará siempre y cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** este al día en el cumplimiento de sus obligaciones; y se considera por las partes completamente indemnizatoria, y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor, por parte de **LOS BENEFICIARIOS**.
- c. Transcurridos los plazos anteriores sin que se hubiese realizado la entrega del **INMUEBLE**, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá acordar con **LOS BENEFICIARIOS** una

nueva fecha para la entrega material del Inmueble, así como los reconocimientos a su favor.

- d. Si las unidades inmobiliarias están listas para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de éstas, es facultativa para **LOS BENEFICIARIOS** dicha entrega, evento en el cual, ésta se hará a título de mera tenencia, quedando la obligación para **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de la comparecencia a firmar la escritura pública de transferencia del dominio una vez sea citado por **LOS BENEFICIARIOS** o **LA GERENCIA**; si no lo hace se entiende incumplido este contrato por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y podrá exigírsele por parte de **LOS BENEFICIARIOS** la cláusula penal prevista más adelante y la restitución de las unidades inmobiliarias. En el evento de entregarse los inmuebles a título de mera tenencia, bien por efectos de una entrega anticipada o bien porque no haya sido legalizado el reglamento de propiedad horizontal y/o la escritura de transferencia, surge para el **BENEFICIARIO DE ÁREA** la obligación de pagar (i) las expensas comunes de administración en proporción al índice de copropiedad que tendrá sus unidades inmobiliarias, (ii) el impuesto predial en dicha proporción y (iii) los intereses mensuales vencidos sobre saldos pendientes de pago liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega de los inmuebles, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado, subrogado o se produzca su desembolso efectivo.
- e. En el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, **LOS BENEFICIARIOS** podrán suspender la construcción de las unidades inmobiliarias que le corresponden a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **LOS BENEFICIARIOS**, de la **FIDUCIARIA** o de **EL FIDEICOMISO**. En este sentido, se detiene el cálculo del plazo para la entrega material mientras permanezca el supuesto suspensivo, reiniciándose el plazo una vez **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se encuentre al día con sus obligaciones, lo cual dará una nueva fecha de entrega. La mora en el pago de alguna de las cuotas ampliará el plazo de entrega en ese mismo número de días que estuvo en mora.
- f. En el caso de efectuarse reformas a las unidades inmobiliarias, el plazo para la entrega será de tres (3) meses adicionales a los indicados en el literal a. de la presente cláusula. No obstante, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá pactar con **LOS BENEFICIARIOS**, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En este caso de reforma, el plazo de gracia de tres (3) meses mencionado en el literal b. anterior, empezará a correr al final del plazo pactado por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y **LOS BENEFICIARIOS**, para efectuar dichas reformas.
- g. Cuando los bienes estén terminados y listos para su entrega material, **LOS BENEFICIARIOS** lo harán saber por comunicación escrita dirigida a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, bien sea por correo electrónico o por carta entregada personalmente o enviada por correo certificado a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlos el día indicado en la comunicación. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LOS BENEFICIARIOS**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir las unidades inmobiliarias o de pagar los dineros

adeudados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, por cualquier concepto. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presentare a recibir los bienes, o si presentado no los recibe sin justificación alguna, **LOS BENEFICIARIOS** tendrán derecho a considerar que tales unidades inmobiliarias han sido recibidas a satisfacción por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, quedando las llaves de las mismas a su disposición, en las oficinas de **LOS BENEFICIARIOS**, cumpliendo así éstos con su obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material. Parágrafo: Si las unidades inmobiliarias están terminadas y listas antes de la fecha estimada para su entrega material que consta en el literal a) se dará aplicación a lo previsto en este literal g).

- h. No habrá lugar a sanciones o multas a cargo de **LOS BENEFICIARIOS** cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor, o caso fortuito, huelgas, motines, emergencia sanitaria o confinamiento obligatorio, paros que puedan llegar a afectar el normal desarrollo de la construcción de **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO y la consecución de los materiales y/o insumos, o cuando la profundidad de las fundaciones previstas en el estudio de suelos del Lote sobre el cual se desarrolla **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO, sean mayores a las requeridas por temas técnicos no previstos y sólo pudo ser visible su necesidad al momento de las excavaciones, o cuando la tardanza obedezca a causas imputables a las autoridades competentes en el recibo de **LA ETAPA** del PROYECTO, en el otorgamiento de permisos y licencias, o por tardanza por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos. En este sentido, en ningún caso **LOS BENEFICIARIOS** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente documento. Como LA UNIDAD INMOBILIARIA será entregada cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LOS BENEFICIARIOS** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación. Adicionalmente cuando **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** se encuentren en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

- 3. **Libertad de gravámenes:** **LOS BENEFICIARIOS** garantizan que las unidades cuyo dominio se transferirán a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, estarán al momento de la transferencia, libres de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de los inherentes al régimen de copropiedad al que será sometido **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO y de las servidumbres que consten en títulos anteriores o que se requieran para la conducción de las redes de servicios públicos de **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO. **LOS BENEFICIARIOS** y **EL FIDEICOMISO** podrán gravar el predio sobre el cual se desarrollará **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO con hipoteca abierta a favor de una entidad financiera; gravamen que será desafectado en lo que hace relación a los inmuebles indicados en la Cláusula Tercera, en la misma escritura en que se transfiera a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** su dominio. Todos los gastos que se causen por esta desafectación son de cargo de **LOS BENEFICIARIOS**.

4. **Saneamiento:** **LOS BENEFICIARIOS** se obligan a acudir al saneamiento de los inmuebles, que se transferirán a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, tanto por evicción como por vicios redhibitorios. **LOS BENEFICIARIOS** hacen suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a **LA FIDUCIARIA** y a **EL FIDEICOMISO**.
5. **Cesión.** - **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá ceder en todo o en parte el presente encargo, previa aprobación de **LOS BENEFICIARIOS** y de **ALIANZA**, según las siguientes condiciones:
 1. Si la cesión se produce desde la firma del Encargo Fiduciario y hasta tres (3) meses antes de la entrega de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** que ceda su posición contractual del presente encargo de vinculación, deberán pagar a favor de **LOS BENEFICIARIOS**, por los gastos administrativos que se lleguen a generar en virtud de la cesión, la suma de Tres Millones de Pesos M/C (\$3.000.000), El cobro y recaudo de esta sanción será por cuenta y a favor de **LOS BENEFICIARIOS**.
 2. Si la cesión se produce dentro de los tres (3) meses anteriores a la entrega de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** que ceda su posición contractual del presente encargo de vinculación, deberán pagar a favor de **LOS BENEFICIARIOS** una suma correspondiente al 2% del precio de venta de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s)), El cobro y recaudo de esta sanción será por cuenta y a favor de **LOS BENEFICIARIOS**..

Parágrafo 1: Lo anterior, salvo que la cesión se produzca a familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad, o si el porcentaje cedido es inferior al 70% de la posición contractual.

Parágrafo 2: Adicionalmente, en caso de cesión, no podrá modificarse el plan de pagos acordado en el Encargo Fiduciario de Vinculación firmado inicialmente.

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

QUINTA. Otorgamiento de la escritura pública: La escritura pública de transferencia de los inmuebles, será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, por **LOS BENEFICIARIOS** y por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informen **LOS BENEFICIARIOS** o la Gerencia del Proyecto, a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** siempre y cuando:

- a. Se haya cumplido por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la entrega de la totalidad de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante, lo anterior, **LOS BENEFICIARIOS** se reservan el derecho de exigir las garantías que consideren

necesarias sobre las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** les adeude al momento del otorgamiento de la escritura.

- b. Haya sido terminada la obra por parte de **LOS BENEFICIARIOS**.
- c. Se encuentre registrado el reglamento de Propiedad Horizontal de **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero. Si cumplidas las anteriores condiciones, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a cancelar a favor de **LOS BENEFICIARIOS** un salario mínimo legal mensual vigente (1 s.m.m.l.v.) pagadero mes vencido y por cada mes de retardo. Igual suma de dinero pagará si no solicita ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a **LOS BENEFICIARIOS** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de **LOS BENEFICIARIOS**, sea prueba plena del monto de la obligación. El cobro y recaudo de esta remuneración a favor de **LOS BENEFICIARIOS** es por cuenta y bajo responsabilidad de los mismos **FIDEICOMITENTES PROMOTORES**.

Parágrafo Segundo. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a la Notaría indicada en el plazo señalado para la firma de la escritura pública, existe incumplimiento de esta obligación a su cargo y **LOS BENEFICIARIOS** requerirán por comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste en el plazo de dos (2) días hábiles cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, **LOS BENEFICIARIOS** podrán a su elección:

A. Exigir el cumplimiento y cobrar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** además de lo indicado en el parágrafo primero, la cláusula penal.

B. Desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin necesidad de acudir a un proceso judicial, situación que acepta expresamente con la suscripción de este contrato **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA** y ésta, actuando en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, o **LOS BENEFICIARIOS**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de tal notificación, procederán a devolver a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, sin intereses de ninguna clase previa deducción de, comisiones de comercialización, cuatro por mil, referidos, gastos de fiducia, otros gastos ocasionados en el proceso de comercialización, las reformas especiales diferentes a los acabados del inmueble, y la cláusula penal pactada, cobro que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta expresamente que le sea deducido sin necesidad de acudir a un proceso judicial, quedando **LOS BENEFICIARIOS** facultados a retener automáticamente el valor de los gastos aquí mencionados. De igual forma, estas deducciones se realizarán si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Igualmente quedan **LOS BENEFICIARIOS** en libertad de vincular con relación a las unidades inmobiliarias de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **LOS BENEFICIARIOS** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, éste deberá restituirlos de manera previa al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS BENEFICIARIOS** de la suma de dinero que le corresponde. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir y ya realizó la restitución de LOS INMUEBLES, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **LOS BENEFICIARIOS** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

Parágrafo Tercero. **LOS BENEFICIARIOS** comparecerán en la escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) inmobiliarias señalada(s) en la Cláusula Tercera, para manifestar su conocimiento y aceptación del contenido de dicha escritura.

SEXTA. Gastos de legalización: Los derechos Notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) que se generen por la escritura de transferencia a título de beneficio fiduciario de las unidades inmobiliarias, son por cuenta de **LOS BENEFICIARIOS** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por partes iguales; la inscripción en la Oficina de Registro de la escritura de transferencia del dominio y demás gastos notariales es por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre las unidades respecto de las cuales se vincula **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste.

Los gastos de cancelación de hipoteca en mayor extensión son por cuenta de **LOS BENEFICIARIOS**.

SÉPTIMA. Otros Gastos: Serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**:

1. A partir de la fecha de la entrega material de las unidades inmobiliarias, los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.; por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o intereses mensuales vencidos sobre saldos pendientes liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega de los inmuebles, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado si los hubiere. En caso tal que **LOS BENEFICIARIOS** deban cancelar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, para la consecución de los paz y salvos, que le permitan cumplir con la obligación de escriturar las unidades inmobiliarias, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá pagarle a **LOS**

BENEFICIARIOS, al momento de la firma de la escritura, el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material de las unidades inmobiliarias y el último día facturado y pagado.

2. Desde la firma del presente contrato, las contribuciones de valorización que se decreten o derramen, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional. El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad, por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y este firme toda la documentación que la entidad exija. La suma a cancelar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre los inmuebles objeto de este contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al (los) inmueble(s), en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO.

OCTAVA. Modificaciones del Proyecto: **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que el proyecto se desarrollará inicialmente en dos (2) etapas – **ETAPA 2 FLORENCIA y ETAPA 2**, las cuales se irán desarrollando a medida que la comercialización y construcción de la etapa precedente avancen, sin que respecto a su ejecución total exista ningún compromiso por parte de **LOS BENEFICIARIOS**, ni en cuanto a su construcción o plazo para ello, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. En consecuencia, **LOS BENEFICIARIOS** podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.
2. Que las etapas podrán conformar una unidad residencial regida por un solo reglamento de propiedad horizontal. La adición de las futuras etapas no constituye una reforma al reglamento y por lo tanto, no requerirá del consentimiento de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** de la primera o anterior o anteriores etapas.
3. Que por ser un desarrollo por etapas, se describirán por separado los bienes de dominio particular de cada etapa y se indicarán los bienes comunes ubicados en cada una, los cuales serán destinados al servicio de todos los propietarios de la urbanización correspondiente.
4. Que no es función de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir **EL PROYECTO**, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **LOS BENEFICIARIOS**.
5. **LOS BENEFICIARIOS** podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes y con las limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, salvo que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades señaladas en la Cláusula Tercera, y que le

fueron presentados por **LOS BENEFICIARIOS** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, los cuales éste último declara conocer y aceptar.

6. **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** dejan expresa constancia que el área privada construida antes señalada podrá aumentar o disminuir hasta en cinco por ciento (5%) con relación al área privada construida indicada en el reglamento de propiedad horizontal, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de parte de **LOS BENEFICIARIOS**, está declaración es sin intervención alguna de **ALIANZA**.
7. **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** dejan expresa constancia que el área total construida podrá aumentar o disminuir hasta en cinco por ciento (5%) con relación al área total construida señalada anteriormente, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de parte de **LOS BENEFICIARIOS** (sociedades desarrolladoras). Está declaración es sin intervención alguna de **ALIANZA**. En este caso se ajustará el precio final del inmueble al área real y definitiva del mismo, así:
 - a. En caso que el inmueble tenga una variación de supere el 5% solo tendrán **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** la obligación a pagar la diferencia del área hasta el 5%.
 - b. En caso que el área del inmueble sea inferior del área inicialmente ofrecida se restituirá el valor pagado en proporción a esta diferencia con un máximo de disminución de un 5%.
 - c. En ambos casos, si la diferencia del área del inmueble supera de manera positiva o negativa el 5%, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** tendrá la facultad de desistir del negocio jurídico sin sanción, penalidad o descuento alguno.

NOVENA: Incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE ÁREA: Sin perjuicio de los eventos especiales previstos de manera expresa en otras cláusulas del presente contrato, si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** incurre en mora superior a sesenta (60) días en la entrega de los recursos o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este contrato, además de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos, y/o el cobro de la cláusula penal establecida más adelante, **LOS BENEFICIARIOS** podrán desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, situación que autoriza expresamente **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente contrato. En este evento **LOS BENEFICIARIOS** requerirán a través de comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste dentro de los ocho (8) días hábiles cumpla con su obligación. Transcurrido este plazo si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no ha cumplido o no se ha allanado a cumplir, **LOS BENEFICIARIOS** desistirán unilateralmente el presente contrato por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, situación que autoriza expresamente **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente contrato y notificarán de esta decisión por comunicación escrita tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA** y ésta, actuando en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** o **LOS BENEFICIARIOS**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de tal notificación, procederán a devolver de las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, sin intereses de ninguna clase previa deducción de, comisiones de comercialización, cuatro por mil, referidos, gastos de fiducia, otros gastos ocasionados en el proceso de comercialización, las reformas especiales diferentes a los kit de acabados que se hayan solicitado sobre el inmueble y la cláusula penal pactada, cobro que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta expresamente que le sea deducido sin necesidad de acudir a un proceso judicial, quedando **LOS BENEFICIARIOS** facultados a retener automáticamente el valor de los gastos aquí mencionados. De igual forma,

estas deducciones se realizarán si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Igualmente quedan **LOS BENEFICIARIOS** en libertad de vincular con relación a las unidades inmobiliarias de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a partir de la fecha en que **LOS BENEFICIARIOS** le notifiquen a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** el desistimiento unilateral del contrato por su incumplimiento y se haya dado apertura al fondo con los recursos mencionados en el siguiente parágrafo.

En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, éste deberá restituirlos de manera previa al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS BENEFICIARIOS** de la suma de dinero que le corresponde. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir y ya realizó la restitución de LOS INMUEBLES, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **LOS BENEFICIARIOS** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

DÉCIMA. Cláusula penal: El incumplimiento de **LOS BENEFICIARIOS** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de dinero equivalente al cien por ciento (100%) del valor total entregado, sin exceder el veinte por ciento (20%) del valor total de las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a entregar a **EL FIDEICOMISO** indicadas en la cláusula primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que le corresponda dentro de los plazos indicados en el presente contrato. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como cláusula penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá solicitar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien podrá desistir unilateralmente del mismo. En ambos casos, junto con el cumplimiento o el desistimiento unilateral del mismo, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio.

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

DÉCIMA PRIMERA. - Remuneración:

1. Alianza tendrá derecho a la siguiente remuneración por sus servicios:

- a. Por los recursos invertidos en la CARTERA COLECTIVA ABIERTA - ALIANZA tendrá derecho a la remuneración prevista en el reglamento de dicha cartera, el cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer y aceptar.
 - b. Medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA por el registro de cada cesión que solicite **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. No habrá lugar a este cobro si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.
 - c. Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA por registro de pignoraciones o promesa de hipoteca de los inmuebles a los que se vincula, pagadero por quien pignore su participación o prometa en hipoteca.
2. Las sumas antes previstas no incluyen los costos y gastos en los que incurra la Fiduciaria con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este encargo o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación, los cuales serán pagados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

DÉCIMA SEGUNDA. Vigencia: La duración del presente encargo será igual a la duración de EL FIDEICOMISO, (salvo en los casos previstos en la cláusula siguiente).

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

1. Por no cumplirse las condiciones de la cláusula segunda dentro de los términos allí pactados.
2. En el evento previsto en el parágrafo primero de la cláusula segunda, esto es, que el Constituyente solicite los recursos antes del plazo indicado.
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la disolución de la entidad Fiduciaria.
5. Por aparecer reportado **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
6. Por las causales previstas en la ley.
7. Por mutuo acuerdo suscrito entre las partes.
8. Cuando **LOS BENEFICIARIOS** decidan desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento de las obligaciones aquí establecidas a cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

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

LOS BENEFICIARIOS:

LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.

Dirección: Calle 7 D # 43 A - 99 piso 6 de Medellín

Teléfono: 311 16 16

E-mail: imsaldarriaga@londonogomez.com

ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.
Dirección: Calle 3 Sur No. 43 A – 52 Piso 18
Teléfono: 312 36 18
E-mail: piedadgaviria@arquitecturayconcreto.com

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA
Dirección: Carrera 48 N° 26 – 85 Piso 6D – Medellín.
Teléfono: 574 4041158
Correo electrónico: sauribe@bancolombia.com.co

INVER KIWI LTDA
Dirección: Calle 16A Sur N° 42 – 43 – Medellín.
Teléfono: 318 200 00 06
Correo Electrónico: servicios@odefmtz.com

MECHI S.A.S.
Dirección: Calle 16A Sur N° 42 – 43, Medellín.
Teléfono: 318 200 00 06
Correo Electrónico: servicios@odefmtz.com

EL BENEFICIARIO DE ÁREA:

1) _____
TEL: _____ CEL.: _____
E mail: _____

2) _____
TEL: _____ CEL.: _____
E mail: _____

3) _____
TEL: _____ CEL.: _____
E mail: _____

ALIANZA:

Dirección: Carrera 43 A # 14-57, Piso 7, Medellín
Teléfono: 540-20-00

DÉCIMA QUINTA. INFORMACIÓN: EL BENEFICIARIO DE ÁREA autoriza a **ALIANZA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNION S.A. que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al incumplimiento de sus

obligaciones. Para todos los efectos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TRANSUNION S.A., y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en a TRANSUNION S.A. que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el incumplimiento de sus obligaciones financieras.

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: Con la suscripción del presente documento **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** autoriza de manera libre, voluntaria, previa, expresa y debidamente informada a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)**, y a los terceros que éste designe en especial a que estos le sean suministrados a la FIDUCIARIA estrictamente para los fines exclusivos previstos en el contrato fiduciario, para que efectúe el tratamiento de mis datos personales consistente en su captura, recolección, almacenamiento, uso, circulación y/o supresión, con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones que se deriven de la relación legal, comercial, contractual o de cualquier otra índole que se tenga con la Responsable y los Encargados así como la exigibilidad de los derechos que tengan las partes en virtud de las mismas. Así mismo, autoriza a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)** para mantenerme informado de los bienes y servicios prestados por la misma, para enviar información de carácter publicitario, comercial y de mercadeo, así como de eventos y en general información relativa al desarrollo de su objeto social. Finalmente, autoriza a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)** para transferir mis datos personales a terceros designados por éstos para el cumplimiento de este contrato por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S)** y la exigibilidad de los derechos generados en virtud de la relación legal, contractual o comercial existente.

DÉCIMA SEXTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO: Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, el **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** y **LOS BENEFICIARIOS**. se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **ALIANZA** al momento de la vinculación. **LA FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

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

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: **ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. **EI CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE**

AREA exime a **LA FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**.

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

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

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

DÉCIMA SÉPTIMA. FALLECIMIENTO: En el evento en que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, **LOS BENEFICIARIOS** darán aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido de la existencia del presente contrato, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento del fallecimiento. Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, **LOS BENEFICIARIOS** requerirán por comunicación escrita al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos para que éstos dentro de los cinco (5) días hábiles cumpla(n) con su obligación. Transcurrido este plazo si no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia **LOS BENEFICIARIOS** podrán desistir unilateralmente el presente contrato por incumplimiento y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto a los sucesores del **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA** y ésta, actuando en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA**, o **LOS BENEFICIARIOS** con base en lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, consignarán en un fondo de cartera colectiva abierta a nombre de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido (sucesión ilíquida), , (deducidos los intereses de mora liquidados la tasa máxima permitida por la ley si la sucesión se encuentra en mora en el cumplimiento de las obligaciones), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio, debiendo además restituir, en el caso en que sean varios **LOS CONSTITUYENTES** y/o **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, al otro u otros, las sumas de él o ellos recibidas. Y si éstos últimos no comparecen a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas también a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**.

Comunicado al cónyuge sobreviviente y/o los sucesores lo anterior y habiéndose dado apertura al fondo con los recursos mencionados, se podrá suscribir con un tercero un nuevo encargo fiduciario vinculado a las unidades inmobiliarias porque quedan **ALIANZA** y **LOS**

BENEFICIARIOS en libertad de vincular con relación a las unidades de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

Si dentro del término de seis (6) meses previsto en esta cláusula, finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, **ALIANZA y LOS BENEFICIARIOS** continuará con este contrato, con el sucesor o sucesores a quién(es) se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud del mismo, salvo que éste(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al sistema de administración de riesgos de lavado de activos o por aparecer reportado(s) en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. En caso de no continuar el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s), **ALIANZA** actuando en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA** o **LOS BENEFICIARIOS** constituirán el fondo de cartera colectiva abierta a que se ha hecho alusión en esta cláusula.

PARÁGRAFO: En el evento de haberse efectuado la entrega de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, los sucesores de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido deberán efectuar su restitución, simultáneamente a la apertura por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **LOS BENEFICIARIOS** del fondo de cartera colectiva abierta, según lo antes señalado.

DÉCIMA OCTAVA. DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA:

Declara conocer y aceptar que:

1. Que en desarrollo del presente contrato, la gestión de **ALIANZA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte del PROYECTO.
2. Que **ALIANZA** no participa en el desarrollo de **LA ETAPA 2 FLORENCIA** ni del PROYECTO, ni como constructor, ni como gerente, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni a **EL FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración.
3. Que **ALIANZA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **LOS BENEFICIARIOS** la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni a **EL FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración.
4. Que conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que **LOS BENEFICIARIOS** son el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" de **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016) y, por tanto, son éstos los únicos responsables del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni como sociedad, ni **EL FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda y, por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal

calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de **LOS BENEFICIARIOS**. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni a **EL FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración.

5. Que queda expresamente prohibido a **LOS BENEFICIARIOS** recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los **CONSTITUYENTES** durante el PERIODO PRE-OPERATIVO o de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** durante el PERIODO OPERATIVO.
6. Que para todos los efectos, **ALIANZA** enviará el informe dispuesto en el Numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, a la dirección electrónica registrada por el **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**, dentro de los 15 días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
7. Que los siguientes son los derechos por mí adquiridos en mi calidad de **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**: (i) Que la **FIDUCIARIA** me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en Numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) Que me sea transferido el derecho de dominio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) de **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO a que hace referencia este contrato, por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera de **EL FIDEICOMISO**, una vez el **BENEFICIARIO** haya terminado el desarrollo de **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, y se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la(s) mencionada(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
8. Que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí, en mi calidad de **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**: (i) Realizar los aportes a los que me obligo en el presente contrato, únicamente al fondo que me sea asignado para tal efecto, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos. (ii) No entregar sumas de dinero a **LOS BENEFICIARIOS** directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este. (iii) Actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados. (iv) Las demás establecidas en el presente contrato.

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

- El alcance de la participación de **LA FIDUCIARIA** en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio a título de beneficio fiduciario de una(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la ETAPA PRE-OPERATIVA, y los pone a disposición **LOS BENEFICIARIOS**, estando estos últimos obligados a invertirlos únicamente en el desarrollo de **LA ETAPA 2 FLORENCIA** del PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en la **ETAPA OPERATIVA** del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo de **EL FIDEICOMISO**. Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA** a **LA FIDUCIARIA**.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el presente negocio fiduciario.

- Que he recibido en esta misma fecha copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, que la misma fue puesta a mi disposición en la Sala de Negocios del BENEFICIARIO. El documento de ABC de Negocios Fiduciarios y la Cartilla de Negocios Fiduciarios se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

<u>Documento</u>	<u>Ruta de acceso dentro del sitio</u>	<u>Link de Acceso Directo</u>
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346851/20160727abcnecociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192

- Que durante el PERIODO PRE-OPERATIVO establecido en el Contrato Fiduciario que rige **EL FIDEICOMISO**, los recursos por mí entregados se invertirán en el Fondo Abierto Alianza, y dicha inversión se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio de dicho fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, durante el PERIODO PRE-OPERATIVO de **LA ETAPA 2 FLORENCIA**, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o reducción de los recursos por mí entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza, dado que yo soy el beneficiario de tales recursos. Una vez acreditadas el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, dicho riesgo quedará en cabeza **LOS BENEFICIARIOS**.

VIGÉSIMA. ACEPTACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: Las partes manifiestan que han leído completamente el contenido de este contrato, han entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos y obligaciones como las consecuencias de su incumplimiento y lo han aceptado en su integridad. De igual forma, las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. **El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta expresamente que luego de los ajustes y conversaciones sostenidas con **LOS BENEFICIARIOS** durante la etapa pre-contractual, las características del producto que pretende

adquirir obedecerán exclusivamente a lo que finalmente ha quedado consignado en este texto y sus anexos, y declara que el contenido de las vallas publicitarias, volantes, plegables, brochures y demás, no hacen parte del presente contrato, por cuanto durante la etapa contractual las modificaciones han quedado consignadas exclusivamente en este contrato y sus anexos.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Medellín, en tres (3) ejemplares, a los _____ días del mes de _____ de 2.0____.

EL BENEFICIARIO DE ÁREA:

CC. No.

LA FIDUCIARIA:

CATALINA POSADA MEJIA
CC. No 43.733.043
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

CC. No.

LOS BENEFICIARIOS:

LUISA MARÍA SALDARRIAGA MONTOYA
CC. No. 1.128.417.915
o
JORGE MARIO GONZALEZ VILLEGAS
CC. 70.091.706
Apoderados Especiales



**3.000*
Servicio de
Se - Gerro Tres mil se
cuentos de
Antioquia por treinta y seis
condiciones - 3 A/36

En el Distrito de Medellin, Departamento de Antioquia, Republica de Colombia, a *veinte*

de mayo de mil novecientos sesenta y uno, ante mi, Fernando Restrepo Villegas, Notario Cuarto del Circuito de Medellin, y ante los testigos señores Octavio Castaño y Gabriel Villa E.

varones, mayores de edad, vecinos de éste Municipio, de buen crédito, y sin causales de impedimento, comparecieron los señores DR. IGNACIO VELEZ ESCOBAR, varon, mayor de

edad, vecino de éste Distrito, poseedor de la cédula número 531

486 de Medellín, GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA y a la vez Presidente de la H. Junta Directiva del Ferrocarril de Antioquia, Empresa de Transportes de servicio público de

propiedad del Departamento, por una parte, que se denominará en el presente contrato y para sus efectos el "FERROCARRIL",

e IVAN GONZALEZ RUIZ, tambien varón, mayor de edad, vecino de este mismo Distrito, portador de la cédula de ciudadanía número 539229 expedida en Medellín, en representación de " CARTON DE COLOMBIA S. A. ", sociedad con domicilio en Cali, constituida por escritura pública número mil setecientos setenta y siete (1.777) de fecha cuatro (4) de mayo de mil novecientos cuarenta y cuatro (1.944), que se denominará en el presente contrato y para sus efectos " CARTON DE COLOMBIA S. A. ", por la otra

parte, a quienes personalmente conozco y del carácter oficial del primero, el suscrito Notario da fe, y dijeron hacer celebrado el contrato que se deja consignado en las siguientes cláusulas:----- PRIMERA.----- EL FERROCARRIL autoriza a " CARTON DE COLOMBIA S. A. " para cruzar la línea férrea

Se da copia - junio 2/61 =

5



area en el punto conocido como "Avenida de los Industriales", entre la Fábrica de Unco, y Siderúrgica, en la parte sur de esta ciudad, kilómetro dos (2) de la segunda división del Ferrocarril de Antioquia, en jurisdicción de este Municipio, en el lugar ya convenido y acordado entre las partes, con las siguientes servidumbres:----- a).----- Servicio de alcantarillado para aguas negras que de sus instalaciones son conducidas al Rio Medellín.----- b).----- Servicio de alcantarillado para aguas lluvias; y ----- c).----- Línea para energía eléctrica de alta tensión.----- SEGUNDA.----- La ejecución de las obras respectivas, que serán verificadas bajo la estricta vigilancia del Ingeniero de Sosténimiento del Ferrocarril en ese sector, quedarán sometidas en todo a las exigencias técnicas requeridas y que considere prudentiales dicho empleado, bajo las siguientes determinaciones: El servicio de alcantarillado deberá conservar la profundidad suficiente y acostumbrada para esta clase de obras, a manera de no ocasionar perjuicios de ninguna naturaleza, previniendo posibles rompimientos.- La capacidad del atanorado respectivo, que debe ser de concreto, queda limitado así:- para las aguas negras será de diez pulgadas (10") de diámetro, y para las aguas lluvias de treinta y seis pulgadas (36"), siendo contigua la una de la otra y en forma paralela.- La línea para energía eléctrica llevará la altura necesaria y suficiente, protegiéndose por debajo con una malla protectora de alambre desnudo, para evitar perjuicios en caso de que una primaria se rompa, debiendo ir perpendicular a las líneas telefónicas para evitar interferencias.----- TERCERA.----- Las obras requeridas y a ejecutarse, serán hechas por cuenta y riesgo de "CARTON DE COLOMBIA S. A.", y quedan supeditadas a la estricta vigilancia del Departamento Técnico y de Vía del Ferrocarril de Antioquia, debiéndose atender a todas las medidas de seguridad que aconseje y estime necesarias a prevenir posibles per-

el establecimiento
medio de este :
FERROCARRIL no
sufrir " CAR
la ejecución,
bien sea por t
etc., ni por ca
so fortuito.---
convenido a la
de tres mil pe
ésta que " C
la Caja Genez
lo acredita el
Cajero de la E
cientos sesent
-- " CARTON D
minio quedan o
interferencias
nicas, las fi
seguridad de l
que se present
ción de los c
mento.-----
causa las se
CARTON DE COL
dan obligados
y conservación

3843



juicios a las personas o a las cosas.-----

--- CUARTA.----- " CARTON DE COLOMBIA S. A.

" se hace responsable de los perjuicios

que se ocasionen al FERROCARRIL o a ter-

ceros en la construcción, uso y conservación

de las obras que se van a ejecutar para

el establecimiento de las servidumbres que se autorizan por

medio de este instrumento.----- QUINTA.----- EL

FERROCARRIL no se hace responsable de los perjuicios que pueda

sufrir " CARTON DE COLOMBIA S. A. ", ni terceras personas en

la ejecución, uso y conservación de dichas servidumbres,

bien sea por trepidaciones, inundaciones, filtraciones, etc.

etc., ni por causas ajenas e imprevistas, fuerza mayor o ca-

so fortuito.----- SEXTA.----- El precio fijado y

convenido a las servidumbres que se autorizan, es la cantidad

de tres mil pesos (\$3.000.00) moneda legal colombiana, suma

ésta que " CARTON DE COLOMBIA S. A. " tiene consignada en

la Caja General del FERROCARRIL en esta ciudad, conforme así

lo acredita el recibo correspondiente, expedido por el señor

Cajero de la Empresa con fecha ocho (8) de mayo de mil nove-

cientos sesenta y uno (1.961).----- SEPTIMA.-----

-- " CARTON DE COLOMBIA S. A. " o sus sucesores en el do-

minio quedan obligados a corregir por su cuenta y riesgo las

interferencias que lleguen a sucederse en las redes telefó-

nicas, las filtraciones que se presenten y atenten contra la

seguridad de la vía férrea y en general cualquier deficiencia

que se presente por mala administración o indebida conserva-

ción de los cruces que se autorizan por medio de este instru-

mento.----- OCTAVA.----- Terminadas por cualquier

causa las servidumbres de que se trata en este contrato, "

CARTON DE COLOMBIA S. A. ", o sus sucesores en el dominio, que-

dan obligados a restituir las cosas en el mismo estado de uso

y conservación que se reciben, pudiendo retirar los materiales



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

SECRETARIA DEPARTAMENTALES
ADMINISTRACION

Mano de...
...
...

RENTAS DE ANTI

Medellin, de

LA SECCION DE REGISTRO:
Dir la siguiente boleta:

debe explicarse con mucha claridad:

...
...
...

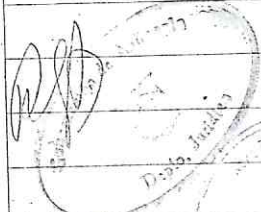
EL NOTARIO,

no los derechos deben ser pagados de contado
para las escrituras con toda regularidad.

dades, deno...

que se han invertido en las obras ejecutadas, siempre que con
ello no se cause detrimento al terreno, pues de causarlo, pa-
sarán a ser propiedad del FERROCARRIL, sin que por ello tenga
éste que reconocer indemnización de ninguna clase.- Presentes
las partes contratantes manifestaron: Que aceptan en todas sus
partes las estipulaciones del contrato que se deja consignado
en esta escritura en la forma y términos en que esta conce-
tida.- Se hace constar que los gastos de la presente escritu-
ra, incluyendo una copia debidamente registrada con destino al
FERROCARRIL, son por cuenta exclusiva de " CARTON DE COLOM-
BIA S. A. ".- Para validez de la presente negociación se re-
quiere la aprobación de la H. Junta Directiva del Ferrocarril,
sin la cual no implica ninguna obligación a las partes contra-
tantes. (Aprobada por la H. Junta en acta número diez y sie-
te (17) de abril veinticuatro (24) de mil novecientos sesenta y
uno (1.961).-- - - - - Se extendió mediante minuta pre-
sentada.-

José Longo R. C. 539229 md



[Firmas manuscritas]

Cartón de Colombia S.A.

No. 11188 D. T. Mayo 9/61
VALIDO HASTA mayo 1/61





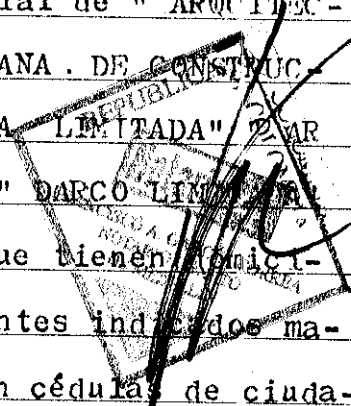
Venta y Protocolo Numero
Empresa Siderurgica S.A. siete mil
a Municipio ciento no
de Medellin venta y seis
\$ 4.668.00 — 7.1.96

En el Distrito de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a veinticuatro de octubre de mil novecientos sesenta y uno, ante mí, Fernando Restrepo Villegas, Notario Cuarto del Circuito de Medellín y ante los testigos señores Octavio Castaño y Fabiola Villa E. mayores de edad, vecinos de este Municipio, de

buen crédito y sin causales de impedimento, comparecieron los señores: Doctor JORGE VELASQUEZ TORO. en su carácter de Presidente y representante legal de "EMPRESAS SIDERURGICA S.A." sociedad anónima de este domicilio, don IVAN GONZALEZ RUIZ, autódobra en representación de "CARTON DE COLOMBIA S.A." sociedad anónima domiciliada en la ciudad de Cali; Doctor LUIS GUILLERMO RESTREPO, quién obra en nombre y representación, como Gerente que es de "INVERSIONES GENERALES LIMITADA" sociedad con domicilio en Medellín; Doctor JULIO MARTIN RESTREPO quién actúa en su condición de Gerente y por tanto en representación de "FUNDICIONES TECNICAS LIMITADA" sociedad domiciliada en esta ciudad; y, Doctor JORGE PEREZ ROMERO, en su condición de Gerente de "INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES LIMITADA" y como apoderado especial de "ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES LIMITADA", "COLOMBIANA DE CONSTRUCCIONES LIMITADA", "FAJARDO, VELEZ Y COMPAÑIA LIMITADA", "WILLIS, WILLS, CORDOBA Y COMPAÑIA LIMITADA", "DARCO LIMITADA", "GLEASON T COMPAÑIA LIMITADA" sociedades que tienen domicilio en Medellín, siendo todos los comparecientes individuos mayores de edad y vecinos de este Municipio, con cédulas de ciuda-

*Se dieron 2 copias
a cargo 8/12*

*3a Copia
a cargo 20/67*



DIGITALIZADO LG
ORIGINAL DEFICIENTE

dania que se anotarán al pié de sus firmas, a quienes conozco personalmente, por una parte; y por la otra el Doctor JAIRO DUQUE PEREZ en su calidad de Personero del Municipio de Medellín, y el Doctor LUIS ECHAVARRIA VILLEGAS, Gerente general de las EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN, ambos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, de cuyo carácter oficial doy fe, y dijeron:-----PRIMERO.-----Que " EMPRESA SIDERURGICA S.A.", es dueña de un lote de terreno situado en esta ciudad en la margen derecha del Rio Medellín, determinado por los siguientes linderos: " Por el oriente, con lote del Ferrocarril de Sntioquia contiguo a la Avenida de los Industriales; por el norte, con la Fábrica de Tuberia Galvanizada de Empresa Siderurgica; por el occidente con terrenos de la misma Empresa, y por el sur, con terrenos de la Compañia Umco.-----SEGUNDO----- Que el referido inmueble lo adquirió " La Empresa Siderurgica S.A." en mayor extensión, por compra a los señores Ricardo Mejia M., Manuel Mejia Peláez, Tomás Uribe y Jesus Mesa C. de acuerdo con el contrato que consta en la escritura pública número cuatrocientos noventa y uno (491) de veintitrés (23) de febrero de mil novecientos treinta y nueve (1.939), de la Notaria Segunda de Medellín, titulo inscrito en la Oficina de Registro de esta ciudad el veintidós (22) de marzo del mismo año, en el libro primero impares, tomo primero, al folio quinientos diez (510), bajo el número setecientos doce (712), siendo de advertir que dichos inmueble se encuentra libre de hipotecas, registro por demanda civil, embargo judicial y exento de dominio de limitaciones y condiciones resolutorias.-----TERCERO.-----Que " Empresa Siderurgica S.A." " Cartón de Colombia S.A." " Inversiones Generales Limitada " " Fundiciones Técnicas Limitada y las Compañias "Ingenieria y Construcciones Limitada" "Arquitectura y Construcciones Limitada", "Fajardo, Vélez y Compañia Limitada", "Arcila, Wills, Córdoba y Compañia Limitada, " Da



co Limitada", " Gleason y Compañía Limita-
da ", y " Colombiana de Construcciones
Ltda ", las siete (7)- últimas sociedades
conjuntamente y en condominio, son dueñas
de sendos lotes de terrenos, situados en
esta ciudad, lotes que reunidos, para to-

dos los efectos del presente contrato , forman un globo de te-
rreno que se determina, por linderos, de la siguiente manera:

" Por el Norte, con predio perteneciente a " Empresa Side-
rúrgica S. A"; por el Oriente, con terrenos del " Instituto
de Crédito Territorial; por el sur, con terrenos que son o fue-
ron del mismo " Instituto de Crédito Territorial"; y por el
occidente, con la vía pública denominada " Avenida de los

Industriales ".- El globo de terreno así formado aparece loca-
lizado en el plano elaborado en el mes de Noviembre del año
proximo pasado por el Ingeniero Lorenzo Márquez, una copia del
cual, firmado por las partes, se protocoliza con el presente

instrumento.----- CUARTO.----- Que las Compañías
propietarias de los diversos lotes de terreno que constituyen
el globo general que se individualiza en la cláusula anterior,
han acometido conjuntamente la ejecución de las obras de urba-
nización indispensables a la utilización de dicho globo de
terreno, las cuales comprenden, entre otras, la construcción
de un doble alcantarillado para evacuar aguas negras y
lluvias en el Rio Medellín, atravesando de Oriente a Occi-
dente el predio relacionado en la Clausula Primera de la pre-
sente escritura.- Las mencionadas obras de alcantarillado es-
tán proyectadas según los detalles que aparecen en los pla-
nos sometidos por las sociedades urbanizadoras a la aproba-
ción de la Oficina de Planeación Municipal, siendo entendido
que como tales planos no han sido aprobados todavía, en las
respectivas obras se observarán las normas y especificaciones
exigidas por las Empresas Públicas de Medellín, Departamento

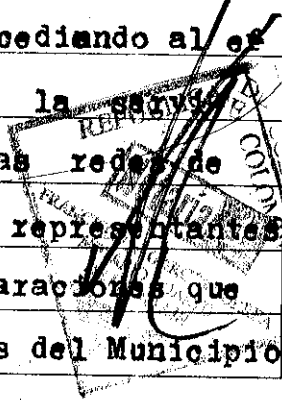
de Redes, así como las disposiciones que fije la misma Oficina de Planeaciones Municipales.----- QUINTO.----- Que para el efecto de que pueda llevarse a cabo la construcción de las referidas redes de alcantarillado con los correspondientes diámetros y la medida de separación mínima entre la línea de aguas lluvias y la línea de aguas negras, y con el objeto de que las Empresas Públicas de Medellín puedan asumir la vigilancia y el sostenimiento de ésta obra, el compareciente Jorge Velásquez Toro, obrando en nombre y representación de "Empresa Siderúrgica S. A.", transmite al MUNICIPIO DE MEDELLIN y a las EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN, el dominio de una faja de terreno, que es parte del inmueble determinado en la cláusula primera de esta escritura, faja que se localiza y se determina de la siguiente manera: " Por el Oriente, en longitud de tres (3) metros, con predio del Ferrocarril de Antioquia, contiguo a la "Avenida de los Industriales"; por el Occidente,, en la misma extensión, con la Avenida Derecha del Rio Medellín; y por el Norte y el sur, teniendo cada uno de estos costados una longitud de ochenta y tres (83) metros, con terrenos de Empresa Siderúrgica S. A".----- SEXTO.----- "La faja o lote de terreno descrita en la cláusula anterior la destinarán exclusivamente las entidades adquirentes para que en ella se construyan las obras indicadas en la cláusula cuarta de esta escritura y sea ocupada permanentemente con tales obras una vez construídas, estableciéndolo el Municipio de Medellín y las Empresas Públicas de Medellín en favor del globo de terreno individualizado en la cláusula tercera del presente instrumento, la servidumbre indispensable para los fines expuestos en este contrato, o sea la construcción de las aludidas redes de alcantarillado.----- SEPTIMO.----- Que el precio del lote de terreno cuya transmisión se hace por el presente instrumento, es la suma de doce pesos (\$12.00) vara cuadrada, o sea un total de cuatro mil



seiscientos sesenta y ocho pesos (\$4.668.00), cantidad que "Cartón de Colombia S. A.", "Inversiones Generales Limitada", "Fundiciones Técnicas Limitada", "Ingeniería y Construcciones Limitada", "Arquitectura y Construcciones Limitada", "Fajardo, Vélez, y Compañía Limitada", "Arcila, Wills, Córdoba y Compañía Limitada", "Darco Limitada", "Gleason y Compañía Limitada", y "Colombiana de Construcciones Ltda", le han pagado en dinero efectivo a Empresa Siderúrgica S. A. y que ésta confiesa recibida a entera satisfacción.-----

OCTAVO.----- Empresa Siderúrgica S. A. se obliga para con las entidades adquirentes al saneamiento de la enajenación que por esta escritura les hace.----- NOVENO.-----

----- Los comparecientes Jairo E. Duque Pérez y Luis Echarría Villegas, aceptan para las entidades que representan la transmisión de dominio que en favor de ellas hace Empresa Siderúrgica S. A., cesión requerida para cumplir las condiciones exigidas por la Junta de Planificación del Municipio de Medellín, advirtiéndole que la licencia para construir las obras especificadas les será dado a los propietarios del globo de terreno por la Oficina de Planificación Municipal, una vez encuentre legalizado el presente instrumento.- Igualmente expresan que la construcción de las obras será por cuenta de las sociedades interesadas en ellas y que afectan o destinan el predio que adquieren el Municipio de Medellín y las Empresas Públicas de Medellín para que sea utilizado en las obras de que trata el presente contrato, concediendo al efecto en favor de las sociedades urbanizadoras la cédula de libre tránsito requerida para el paso de las referidas redes de alcantarillado.----- DECIMO .----- Los representantes de las sociedades urbanizadoras aceptan las declaraciones que en favor de éstas formulan, los representantes del Municipio



de Medellín y de las Empresas Públicas de Medellín.- Advierte
las partes que los gastos de otorgamiento y registro de este
instrumento son por cuenta de las sociedades dueñas de cada
de los lotes que integran el globo de terreno prescrito en la
clausula tercera de esta escritura, debiendo estas sociedades
entregar a las Empresas Públicas de Medellín una copia debi-
damente registrada de la presente escritura.- - - - - Se co-
tendio mediante minuta presentada,-

Empresa Siderúrgica S. A.

Jorge Velásquez T.

Jorge Velásquez T.

PRESIDENTE

C.C. # 1140959 de Med.

INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES LTD

INVERSIONES GENERALES LTDA

Luis C. Restrepo

GERENTE

C.C. # 531473 de Med.

C. Ciudadario 537299 de Med.

FUNDICIONES TECNICAS LTDA

Carlon de Colombia S.A.

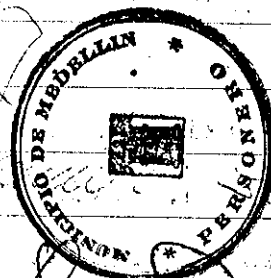
C. # 39229 de Med.

C. # 537392 de Med.

Alberto Espinoza

Alberto Espinoza

Fábrica Villag.



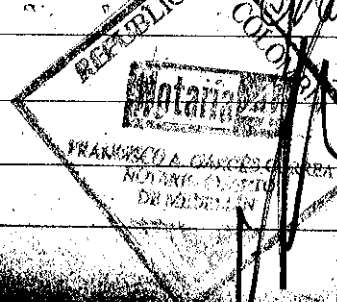
Empresa Siderúrgica

CERT. PAZ Y SALVO

No. 06597 SERIE 9 EXPEDIDO EN

Medellin EN Enero 9/62

VALIDO HASTA



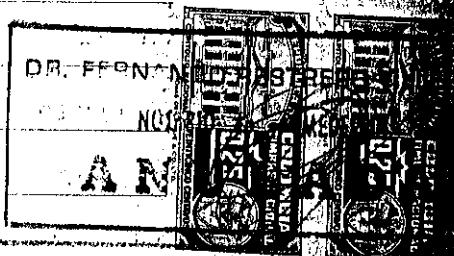
Es fiel y primera Copia de la Escritura

Pública N° 7196 de 24 OCT 1961

Expedida y Autorizada en 3 Hojas

Se destina para

Medellin



REVISION CONSTRUCCION FERRARA FLORENCIA

Observaciones: Fecha Recibido 16-05-2022.

Fecha Respuesta 20-05-2022.

- 1. Presupuesto de la Construcción:** Sin errores para subsanar.
- 2. Balance General:** Sin errores para subsanar.
- 3. Estado de Pérdidas y Ganancias:** Sin errores para subsanar.
- 4. Información Para Estudio Económico:** Sin errores para subsanar.
- 5. Flujo de Aplicación de fondos:** Sin errores para subsanar.
- 6. Financiación de las Ventas:** Sin errores para subsanar.

Nota: Revisada la información financiera y contable del proyecto FERRARA FLORENCIA, esta ha sido revisada y ha cumplido como requisito para obtener su permiso de enajenación.

Quedo atento.

Elkin Parra.

Elkin Parra.

Contador Público T-243026

Componente Enajenaciones.



Alcaldía de Medellín

Medellín, 23 de mayo de 2022 fecha original – Corrección 08 de junio de 2022

SEGUNDO CONCEPTO JURÍDICO

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

YA CONTABA CON REQUERIMIENTO: 202130465882 del 20 de noviembre de 2021
Pero no fue contestado

No hubo Desistimiento Tácito

Se presentó nueva solicitud:

ANÁLISIS DE DOCUMENTOS PARA RADICADO DE VENTAS

RADICADO No. 202210170561

PRESENTADO POR:

VICTORIA EUGENIA ISAZA
Representante Legal Suplente
Sociedad Comercial LONDOÑO GÓMEZ S.A.S.
Nit. 890912140-6

Notificación: contabilidad@londonogomez.com

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO

"Proyecto compuesto por:
Torre Florencia del Río Torre Ferrara del Río"
(Lote Smurfit Kappa – Cartón de Colombia. Unidades C3A – C3B) Calle 17 #
43F-316 el municipio de Medellín, Antioquia, el cual consta de 2 torres.

DIRECCIÓN DEL PROYECTO CR 44 CALLE 18 LOTE CARTON DE COLOMBIA

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:
Resolución C2-21-1002 del 22 de junio de 2021
Vigencia: 24 meses

PREDIOS DONDE SE DESARROLLA EL PROYECTO
001-1431698 (Lote Ferrara C3A)
011431698(Lote FlorenciaC3B)

TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA: 304 apartamentos



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

De acuerdo a lo preceptuado por el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015: se procede a ofrecer la revisión de los documentos presentados en respuesta del requerimiento observado, con el fin de verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar.

Del estudio de títulos se concluye lo siguiente:

Primero: Que, **SI cuenta el solicitante** con el certificado de Inscripción como enajenador identificado bajo el radicado **202130402216** emitido el 15 de septiembre de 2021.

Segundo: Se observa que en instancias anteriores, ya había sido presentada solicitud de radicado de ventas bajo el número **202110277934** presentado por la sociedad comercial LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., a través de su representante legal Victoria Eugenia Isaza Mejía.

Tercero: Que, como consecuencia de lo anterior, se produjo un requerimiento para subsanar la solicitud de radicado 202110277934, Requerimiento que fue radicado bajo el número **202130465882**, fechado el 20 de noviembre del año 2021, debidamente notificado a la sociedad comercial Londoño Gómez S.A.S. a través de su representante legal, enviado al correo que fue certificado como lsaldarriaga@londonogomez.com. Requerimiento **202130465882** que a la fecha no fue contestado.

Cuarto: Que fue radicada una nueva solicitud de ventas para el mismo proyecto inmobiliario, solicitud que **no cita** el requerimiento 202130465882, bajo concepto emitido por la Abogada Marcy.

Quinto: Que se presenta una nueva solicitud ignorando el requerimiento anterior, y decide radicarla bajo número 202210170561, y adjunta documentos los cuales se procederá para su análisis jurídico, así:

A. Fue aportado el certificado de existencia y representación legal de la sociedad comercial LONDOÑO GÓMEZ S.A.S., identificada con el Nit. 890912140-6, en el que consta que el **representante legal suplente** es la





Alcaldía de Medellín

señora Victoria Eugenia Isaza Mejía, identificada con cédula de ciudadanía número 42.887.005.

- B. De acuerdo a lo requerido por el decreto 1077 de 2015, debidamente modificado por el decreto 1783 de 2021, especialmente en lo que respecta al artículo 2.2.6.1.1.7 Se requiere Licencia de Construcción, la presente solicitud **no cuenta** con la respectiva licencia de construcción, solo fue presentada la licencia de urbanismo.
- C. Además, como se advirtió en el requerimiento ignorado por la solicitante, donde se le señalaba como Nota: que era necesario que era necesario identificar en el radicado de ventas para qué torre está solicitando la misma, puesto que si es para ambas deberá así decantarse en la licencia de Construcción, si va a iniciar su ejecución de forma simultánea, en caso contrario deberá determinar a qué torre corresponde la solicitud, puesto que no se podrían ofrecer las dos sino se va a desarrollar en forma simultánea; concepto que inexorablemente dependerá de la licencia de construcción con la cual no se cuenta o no fue aportada hasta el momento pese al requerimiento inicialmente demandado por nuestra Subsecretaría de Control Urbanístico.

Octavo: En relación con el requisito exigidos en los numeral 1 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1783 de 2021:

De los certificados de tradición y libertad se concluye lo siguiente:

- a. Que el predio identificado bajo la matrícula **001-1431698 (Lote Ferrara C3A)** se encuentra afectado bajo dos servidumbres activas, a nombre de Ferrocarril de Antioquia anotación 001 del 20 de junio de 1961 y a nombre del Municipio de Medellín y Empresas Públicas de Medellín, y el predio fue transferido en su dominio de CARTÓN DE COLOMBIA S.A. a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA. En lo demás el predio se encuentra libre de gravámenes.
- b. En relación con las limitaciones al dominio (Derechos de Servidumbre) que ostenta el predio identificado bajo la matrícula **001-1431698 (Lote Ferrara C3A)**, deberá tener en cuenta lo preceptuado en el siguiente artículo:

"(...) Artículo 2.2.6.7.1.2.3. Bienes fideicomitidos. El patrimonio autónomo deberá estar conformado por activos cuyo





Alcaldía de Medellín

valor o producto corresponda al monto que permitirá amparar los eventuales perjuicios patrimoniales que ocurran sobre las viviendas nuevas conforme a lo establecido en este Capítulo.

El constructor o enajenador de vivienda nueva al momento de efectuar el aporte deberá identificar expresamente lo siguiente:

1. Los bienes inmuebles respecto de los cuales se está cumpliendo la obligación de amparo de acuerdo con lo dispuesto en el presente Capítulo;
2. La suficiencia y liquidez de la garantía en los términos de los artículos 2.2.6.7.1.1.9 y 2.2.6.7.1.1.10 del presente Decreto;
3. La fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación.
4. El avalúo inicial de los bienes por el cual se realiza su transferencia.

Parágrafo. Los bienes inmuebles o activos transferidos al patrimonio autónomo para el pago de los perjuicios patrimoniales a los que se hace referencia en el presente Capítulo **deberán estar libres de limitaciones o gravámenes al derecho de dominio**, salvo aquellas derivadas del sometimiento al régimen de propiedad horizontal de los mismos".
(Subrayado fuera de contexto)

- c. En razón a ello, será necesario que se aporte la coadyuvancia o que ésta sea levantada, en razón a los sendos derechos de servidumbre que en la actualidad se hallan vigentes en el predio identificado con matrícula inmobiliaria **001-1431698**, así:

Dos Servidumbres activas así:

- Primera servidumbre. A nombre de **Ferrocarril de Antioquia**, según anotación 001 del 20 de junio de 1961 y;
- Segunda Servidumbre Dos. A nombre del Municipio de Medellín y Empresas Públicas de Medellín, según anotación 002 del 16 de abril de 1962.

El proyecto se reitera **NO CUENTA con licencia de Construcción** a la fecha; solo cuenta con Licencia Urbanística.

- d. Que el predio identificado bajo la matrícula **001-1431699 (Lote Ferrara C3B, identificado según matrícula como Lote Etapas Restantes (Municipio de Medellín))** se encuentra afectado bajo dos servidumbres activas, a nombre de Ferrocarril de Antioquia anotación 001 del 20 de junio de 1961 y a nombre del Municipio de Medellín y Empresas Públicas de Medellín, y el predio fue transferido en su dominio de CARTÓN DE COLOMBIA S.A. a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTNÓMOMO



Alcaldía de Medellín

FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA. En lo demás el predio se encuentra libre de gravámenes.

- e. En relación con las limitaciones al dominio (Derechos de Servidumbre) que ostenta el predio identificado bajo la matrícula **001-1431698 (Lote Ferrara C3A)**, deberá tener en cuenta lo señalado en el literal anterior, de acuerdo a lo preceptuado en el **Artículo 2.2.6.7.1.2.3. Bienes fideicomitidos**. El patrimonio autónomo deberá estar conformado por activos cuyo valor o producto corresponda al monto que permitirá amparar los eventuales perjuicios patrimoniales que ocurran sobre las viviendas nuevas conforme a lo establecido en este Capítulo.
- f. En razón a ello, será necesario que se aporte la coadyuvancia o que ésta sea levantada, en razón a los sendos derechos de servidumbre que en la actualidad se hallan vigentes en el predio identificado con matrícula inmobiliaria **001-1431698**, así:

De igual forma este predio cuenta Dos Servidumbres activas, como el predio anterior, así:

- Primera Servidumbre: A nombre de **Ferrocarril de Antioquia**, según anotación 001 del 20 de junio de 1961 y;
- Segunda Servidumbre: A nombre del Municipio de Medellín y Empresas Públicas de Medellín, según anotación 002 del 16 de abril de 1962.

El proyecto **NO CUENTA con licencia de Construcción** a la fecha; solo cuenta con Licencia Urbanística.

Además, para el caso que nos ocupa, el predio identificado bajo matrícula inmobiliaria 001-1431699, su titular actual es la sociedad comercial CARTÓN DE COLOMBIA S.A., ésta no fue transferida bajo patrimonio autónomo a ninguna entidad financiera, para lo cual deberá igualmente aportarse la carta de coadyuvancia de Cartón de Colombia a la presente solicitud, es por ello que se hace necesario que se aclare según requerimiento anterior, y conforme al nuevo concepto y requerimiento que se emiten al día de hoy, se aclare para cuál de las dos torres se está solicitando radicado de ventas, es por ello, más que indispensable que se aporte la Licencia de Construcción del proyecto solicitado, no solicitud, se requiere la Resolución de la Licencia de Construcción, no de Urbanismo.

Noveno: En relación con el requisito exigidos en los numeral 2 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1783 de 2021:





Alcaldía de Medellín

Fueron aportados los siguientes modelos de contrato:

Teniendo en cuenta que ya habían sido solicitadas, y no fue atendido el requerimiento en mención, se reitera que los modelos contractuales para cada etapa:

- **Contrato de Compraventa:** No fue aportado
- **Acta de Entrega:** No fue aportado
- **Contrato Fiduciario celebrado entre Cartón de Colombia S.A. y la Vocera VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FLORENCIA FERRARA:** No fue aportado
Según la descripción de otros documentos aportados:
- **Modelo de Encargo Florencia Ferrara Fiduciaria Etapa 1 Ferrara:** Fue aportado y se encuentra conforme a ley.
- **Modelo de Encargo Florencia Ferrara Etapa 2 Florencia:** Fue aportado y se encuentra conforme a ley.

Nota: Se hace necesario que defina y aclare, para ¿cuál? de las etapas, o torres se requiere el radicado de ventas, puesto que solo se otorgará al que será ejecutado; además aclarar si se habla de Etapas 1 y Etapas 1 y se hace relación a Lotes C3A y C3B a qué se refieren, es por ello que se reitera insistentemente que aporte la Licencia de Construcción del proyecto que va a ejecutar.

Décimo: En relación con el requisito exigidos en los numeral 4 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1783 de 2021:

La Licencia de Construcción **NO FUE APORTADA.**

Undécimo: En relación con el requisito exigidos en los numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1783 de 2021:

Del certificado de tradición y libertad se concluye lo siguiente:

Que los predios identificados bajo las matrículas **001-1431698** y **011431698** no cuentan con gravámenes hipotecarios, pero si cuentan con limitaciones al dominio referidas a los derechos de servidumbre activos y vigentes, para lo cual será necesario que tome atenta nota a lo requerido en acápites anteriores.



Alcaldía de Medellín

Conclusión:

De acuerdo con el análisis jurídico de la solicitud y el respectivo de títulos anexos a la solicitud, se observa que:

No es procedente expedir certificado de ventas al proyecto solicitado precisando que es necesario aclarar el mismo.

Atentamente,

NEIL ARMSTRONG FRANCO ECHAVARRÍA

Abogado/ Contratista
Componente de Enajenaciones
Subsecretaría Control Urbanístico



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia

