



Alcaldía de Medellín



Medellín, 22/07/2024

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

Respuesta a solicitudes con radicado

202410205135

LUNA DEL CERRO

CL 67 99 238

CBML 60980380299

576 Unidades de vivienda

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 **LUNA DEL CERRO**, de la constructora **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S** con NIT 811032292-3, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **202030208352**, representada legalmente por el señor **CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL** identificado con **C.C.3391742**. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo 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

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





Alcaldía de Medellín

NOTA FRENTE EL NUMERAL II Y III

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

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8, Torre B
Correspondencia: CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL / C.C 3391742 / Representante Legal / CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S / NIT 811032292-3 / Dirección de Proyecto: CL 67 99 238 / Dirección de Correspondencia: CL 19 43 G 169 OF 601 / E-mail: sebastians@constructoracapital.com / Tel: 3206866171

Proyectó: Maria Fernanda Correa Zuluaga Administradora- Contratista Subsecretaria Control Urbanistico	Apoyo Juridico: Andres Felipe Ramirez Abogado -. Contratista Subsecretaria Control Urbanistico	Apoyo contable: Ana Escobar Contador - Contratista Subsecretaria Control Urbanistico	Revisó: Diana Osorio Abogado - Contratista Subsecretaria Control Urbanistico
---	--	--	--

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



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



Medellín, junio 4 de 2024

Señores
Subsecretaría de Gestión y control territorial
Municipio de Medellín
Ciudad

Asunto: Autorización – Permiso de enajenación de inmuebles Proyecto Luna del Cerro

ANA LUISA ECHAVARRIA ALBERT, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 66.826.498 expedida en Cali obrando en nombre y Representante Legal de la sociedad de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con Nit. número 800.142.383-7., sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la notaría once (11) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTÁ**, constituido en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 2-1-109601, celebrado con CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE, por medio de la presente me sirvo manifestar que coadyuvo a la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.**, para que adelante en su propio nombre y bajo su cuenta y riesgo ante ustedes, los trámites pertinentes a la solicitud permiso de enajenación de inmuebles del proyecto Luna del Cerro el cual se desarrolla en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-5424629, ubicado en el Municipio de Medellín.

Respetuosamente:

**Ana Luisa
Echavarria Albert**

Firmado digitalmente por
Ana Luisa Echavarria Albert
Fecha: 2024.06.04 15:41:46
-05'00'

ANA LUISA ECHAVARRIA ALBERT

C.C. 66.826.498 de Cali Representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**
en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado
FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTÁ. NIT.830.055.897-7

Camilo
Andres
Isaza
Daza

Firmado
digitalmente por
Camilo Andres
Isaza Daza
Fecha:
2024.06.04
12:56:43 -05'00'

Elaborado: Sebastian Alvarez
Revisado: Camilo Isaza



CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
Sigla: FIDUBOGOTA S.A.
Nit: 800.142.383-7
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00472900
Fecha de matrícula: 2 de octubre de 1991
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 20 de marzo de 2024
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl1 67 # 7 - 37 Ps 3
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notificacionesjudiciales@fidubogota.com
Teléfono comercial 1: 3485400
Teléfono comercial 2: 3220602
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl1 67 # 7 - 37 Ps 3
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificacionesjudiciales@fidubogota.com
Teléfono para notificación 1: 3485400
Teléfono para notificación 2: 3220602
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 1017 de la Notaría 01 de Bogotá D.C., del 12 de marzo de 2002, inscrita el 14 de marzo de 2002 bajo el número 818844 del libro IX, la sociedad de la referencia cambió su nombre de: FIDUCIARIA BOGOTÁ S A, por el de: FIDUCIARIA BOGOTÁ S A pero podrá usar la sigla FIDUBOGOTA S.A.

Por Escritura Pública No. 3461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría 01 de Bogotá D.C., inscrita el 29 de junio de 2007 bajo el número 1141349 del libro IX, la sociedad de la referencia absorbe mediante fusión a la sociedad FIDUCIARIA DEL COMERCIO S.A., la cual se disuelve sin liquidarse.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Oficio No. 00667 del 04 de junio de 2021, el Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 15 de Junio de 2021 con el No. 00190191 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal (revisión contrato) No. 110013103045 2021 0009200 de Eddi José Martínez Arzuaga CC. 72.244.665 y María Mónica Manjarres Sierra CC. 1.065.564.286 en nombre propio y como representantes de sus menores hijos Elena y Mauricio Martínez Manjarres y Jorge Andrés Páez Manjarres contra GRUPO ANDINO MARÍN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. -GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO CÓRCEGA -FIDUBOGOTÁ, FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTÁ, GRAMA MARÍN ARDILA Y CÍA. S. C.A., FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del encargo fiduciario de INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CARTGERA COLECTIVA ABIERTA CON PACTO DE PERMANENCIA CONSOLIDAR.

Mediante Oficio No. 0908 del 21 de junio de 2021, el Juzgado 1 Civil del Circuito Oral de Barranquilla (Atlántico), inscrito el 13 de Julio de 2021 con el No. 00190475 del libro VIII, ordenó la

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal No. 08001-31-53-001-2021-00005-00 de Luis Fernando Triana Avila CC. 2.231.569 y otros, Contra: GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. - GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., FIDUCIARIA BOGOTA S.A., FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA - FIDUBOGOTA, FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CÓRCEGA MEJORAS - FIDUBOGOTA, GRAMA MARIN ARDILA Y CIA. S.C.A.

Mediante Auto Sin Num del 23 de agosto de 2021, el Juzgado 3 Civil Municipal de Armenia (Quindío), inscrito el 20 de Septiembre de 2021 con el No. 00191724 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso No. 63-001-40-03-003-2021-00262-00.

Mediante Oficio No. 0006-23 del 11 de enero de 2023, el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 16 de Febrero de 2023 con el No. 00203312 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal No. 11001310302720220014900, de Carlos Severo Espinel Jiménez C.C. 17.183.183, contra FIDUCIARIA BOGOTA SA NIT. 800.142.383-7.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 4 de octubre de 2091.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto exclusivo la realización de todas las operaciones y actividades que la ley le permita a las sociedades fiduciarias, en especial el título XI del libro IV del Código de Comercio, la Ley 45 de 1923, la Ley 45 de 1990, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) y demás normas concordantes y complementarias, y en general todas aquellas operaciones y actividades que la ley autorice realizar a las sociedades fiduciarias. Sin perjuicio de la generalidad de su objeto, la sociedad estará particularmente autorizada para: 1. Celebrar toda

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

clase de contratos de fiducia mercantil y encargo fiduciario. 2. Tener la calidad de fiduciario, según lo dispuesto en el Artículo 1226 del Código de Comercio. 3. Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece. 4. Obrar como agente de transferencia y registro de valores. 5. Obrar como representante de tenedores de bonos o de títulos. 6. Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como sindico, curador de bienes o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designarlas con tal fin. 7. Prestar servicios de asesoría financiera. 8. Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil constituida por un numero plural de sociedades, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 3 del Decreto 1026 de 1990 y demás normas que lo adicionen o modifiquen, sin perjuicio de lo previsto en los Artículos 1 y 2 IBIDEM. Igualmente, la sociedad podrá emitir bonos por cuantía de dos o más empresas, siempre y cuando un establecimiento de crédito se constituya en avalista o deudor solidario del empréstito y se confiera a la sociedad la administración de la emisión. 9. Administrar fondos de pensiones de jubilación, fondos comunes ordinarios y fondos comunes especiales, en los términos y condiciones establecidos en la ley. 10. Celebrar contratos de administración fiduciaria de la cartera y de las acreencias de las entidades financieras que han sido objeto de toma de posesión para liquidación. Para el desarrollo del objeto social la sociedad podrá celebrar y ejecutar en general todos los actos o contratos preparatorios, complementarios o accesorios que se relacionen con el objeto social determinado en el presente artículo.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor	: \$30.000.000.000,00
No. de acciones	: 30.000.000,00
Valor nominal	: \$1.000,00

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : \$28.585.349.000,00
No. de acciones : 28.585.349,00
Valor nominal : \$1.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$28.585.349.000,00
No. de acciones : 28.585.349,00
Valor nominal : \$1.000,00

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 74 del 24 de marzo de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de agosto de 2023 con el No. 03011130 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	German Salazar Castro	C.C. No. 79142213
Segundo Renglon	SIN DESIGNACION	*****
Tercer Renglon	Maria Del Rosario Cordoba Garces	C.C. No. 41541481
Cuarto Renglon	Jorge Andres Obregon Santodomingo	C.C. No. 8721776
Quinto Renglon	Mauricio Fonseca Saether	C.C. No. 80421885

SUPLENTE

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE			IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Cesar	Euclides	Castellanos Pabon	C.C. No. 88155591
Segundo Renglon	Jaime	Eduardo	Ruiz Llano	C.C. No. 19327081
Tercer Renglon	Alfonso	Rodriguez	Azuero	C.C. No. 19058948
Cuarto Renglon	Diego	Rodriguez	Piedrahita	C.C. No. 19391085
Quinto Renglon	German	Michelsen	Cuellar	C.C. No. 17147059

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 73 del 22 de marzo de 2022, de Asamblea General, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de junio de 2022 con el No. 02849402 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	KPMG S.A.S.	N.I.T. No. 860000846 4

Por Documento Privado del 7 de junio de 2023, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de junio de 2023 con el No. 02985426 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Andres Felipe Sogamoso Monroy	C.C. No. 1014238657 T.P. No. 223405-T

Por Documento Privado del 4 de julio de 2023, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de julio de 2023 con el No. 02993527 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Adriana Rocio Clavijo	C.C. No. 53905172 T.P.
Suplente	Cuesta	No. 115083-T

PODERES

Por Escritura Pública No. 1337 de la Notaría 65 de Bogotá D.C. del 22 de agosto de 2019, inscrita el 16 de septiembre de 2019 bajo el registro No 00042256 del libro V, compareció Buenaventura Osorio Martinez, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.964.994 en su calidad de representante legal de la sociedad de la referencia, por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder general a Andres Noguera Ricaurte, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá, a fin de que en nombre y representación de la sociedad de la referencia: Firme los otrosís, aclaraciones y modificaciones que deban realizarse a los contratos fiduciarios que celebre la sociedad fiduciaria. Suscriba cesiones de posición contractual de fiduciario en caso de presentarse. Se Notifique y acepte las cesiones de posición contractual de fideicomitentes y/o beneficiarios. Otorgue poderes especiales para escriturar las unidades resultantes de los proyectos inmobiliarios, en los cuales Fiduciaria Bogotá S.A. sea vocera de los fideicomisos, incluida la facultad de realizar la declaración juramentada que regula el Artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, respecto de los precios o valores de los inmuebles que determine el FIDEICOMITENTE respectivo. Suscriba escrituras públicas de constitución de hipoteca por parte de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A., a favor de Entidades Financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión y aclaraciones a dichas escrituras. Suscriba escrituras públicas de constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal por parte de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta gestión y aclaraciones o modificaciones a dichas escrituras. Suscriba escrituras públicas de división material, englobe, desenglobe, segregación, constitución de servidumbre, cancelación de servidumbre, constitución de urbanización de los Patrimonios Autónomos administrados por Fiduciaria Bogotá S.A. De igual forma podrá otorgar poderes especiales para cumplir con esta

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

gestión, suscribir las aclaraciones o modificaciones a dichas escrituras. Suscriba los pagarés y/o solicitud de desembolso, derivados de los créditos otorgados a los Fideicomisos que administre la FIDUCIARIA. Emita las Certificaciones de la calidad de FIDEICOMITENTES, o las que se requieran en ejecución de los contratos fiduciarios o suscriba Coadyuvancias a favor de Entidades Públicas o Privadas. Otorgue las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes de los proyectos inmobiliarios, incluida la facultad de realizar la declaración juramentada que regula el Artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, respecto de los precios o valores de los inmuebles que determine el FIDEICÓMITENTE respectivo. Suscriba las respuestas a los Derechos de petición, respuestas a quejas, tutelas, solicitudes de Entes de Control presentadas a Fiduciaria Bogotá S.A. Suscriba las comunicaciones relacionadas con impuestos, Aperturas y novedades de cuentas de Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera de los Patrimonios Autónomos que administra. Suscriba las Certificaciones relacionadas con Proyectos de Vivienda de Interés Social Vis a favor de los fideicomitentes. Parágrafo: EI apoderado no podrá sustituir el presente poder y no tendrá derecho a remuneración diferente a la establecida como empleado de FIDUCIARIA BOGOTÁ SA. El presente poder terminará automáticamente por las causas legales o si el apoderado deja de ser empleado de FIDUCIARIA BOGOTÁ SA.

REFORMAS DE ESTATUTOS

ESTATUTOS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
3178	30-IX-1.991	11 BOGOTA	2-X-1.991 - 341.396
108	22-I -1.993	11 STAFE BTA	26- I-1.993 - 393.669
2967	27-IX-1.993	11 STAFE BTA	6- X-1.993 - 422.716
2838	08-X--1.996	11 STAFE BTA	07-XI-1.996 - 561.130

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0001357 del 30 de septiembre de 1999 de la Notaría 61 de Bogotá D.C.	00704124 del 17 de noviembre de 1999 del Libro IX
E. P. No. 0002001 del 30 de agosto de 2000 de la Notaría 61 de Bogotá	00744636 del 13 de septiembre de 2000 del Libro IX

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

D.C.		
E. P. No. 0001017 del 12 de marzo de 2002 de la Notaría 1 de Bogotá	00818844 del 14 de marzo de 2002 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 0001367 del 5 de abril de 2005 de la Notaría 1 de Bogotá	00985596 del 12 de abril de 2005 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 0001755 del 5 de abril de 2006 de la Notaría 1 de Bogotá	01050928 del 20 de abril de 2006 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 0000003 del 3 de enero de 2007 de la Notaría 1 de Bogotá	01101954 del 9 de enero de 2007 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 0003461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría 1 de Bogotá	01141349 del 29 de junio de 2007 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 312 del 30 de enero de 2009 de la Notaría 1 de Bogotá	01272897 del 5 de febrero de 2009 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 1677 del 17 de abril de 2009 de la Notaría 1 de Bogotá	01294195 del 4 de mayo de 2009 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 2354 del 17 de junio de 2010 de la Notaría 1 de Bogotá	01414434 del 16 de septiembre de 2010 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 4849 del 9 de noviembre de 2010 de la Notaría 1 de Bogotá	01430150 del 19 de noviembre de 2010 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 1845 del 18 de abril de 2011 de la Notaría 1 de Bogotá	01480592 del 20 de mayo de 2011 del Libro IX	
D.C.		
Acta No. 56 del 28 de febrero de 2013 de la Asamblea de Accionistas	01740056 del 18 de junio de 2013 del Libro IX	
E. P. No. 0439 del 27 de marzo de 2013 de la Notaría 65 de Bogotá	01719701 del 5 de abril de 2013 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 0269 del 3 de marzo de 2017 de la Notaría 65 de Bogotá	02218700 del 25 de abril de 2017 del Libro IX	
D.C.		
E. P. No. 0306 del 2 de marzo de 2020 de la Notaría 65 de Bogotá	02559649 del 3 de marzo de 2020 del Libro IX	
D.C.		

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 21 de enero de 1999 , inscrito el 22 de enero de 1999 bajo el número 00665541 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado del 31 de enero de 2019 de Empresario, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el número 02419547 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:

- Luis Carlos Sarmiento Angulo

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 2 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2018-12-31

Se aclara el grupo empresarial, inscrito el 31 de enero de 2019 bajo el No. 02419547 del libro IX, en el sentido de indicar que la persona natural Luis Carlos Sarmiento Angulo (matriz), configuró grupo empresarial con las siguientes sociedades: ADMINEGOCIOS S.A.S.; TAXAIR S.A.; SEGUROS ALFA S.A.; SEGUROS DE VIDA ALFA S.A.; NEGOCIOS Y BIENES S.A.S.; INVERSIONES VISTA HERMOSA S.A.S.; INVERSEGOVIA S.A.; ORGANIZACIÓN LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LIMITADA; INVERPROGRESO S.A.; LCSA Y CIA. S. EN C.; GESTORA ADMINEGOCIOS & CIA. S. EN C.; LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO & CIA. LTDA.; GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S.A.; INDICOMERSOCIOS S.A.; INPROICO S.A.; SOSACOL S.A.; AMINVERSIONES S.A.; SOCINEG S.A.; EL ZUQUE S.A.; ACTIUNIDOS S.A.; RELANTANO S.A.; ACTIVOS TESALIA S.A.S.; RENDIFIN S.A.; BIENES Y COMERCIO S.A.; ESADINCO S.A.; SADINSA S.A.; CODENEGOCIOS S.A.; PETREOS S.A.S.; INVERSIONES ESCORIAL S.A.; POPULAR SECURITIES S.A.; VIGIA S.A.; TELESTUDIO S.A.; CORPORACIÓN PUBLICITARIA DE COLOMBIA S.A.; CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A.; BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.; A TODA HORA S.A - ATH; BANCO DE BOGOTÁ S.A.; FIDUCIARIA BOGOTÁ

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

S.A. - FIDUBOGOTÁ; MEGALINEA S.A.; AVAL SOLUCIONES DIGITALES S.A.; ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO ALMAVIVA S.A.; ALMAVIVA GLOBAL CARGO S.A.; ALMAVIVA ZONA FRANCA S.A.; SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR S.A.; APORTES EN LINEA S.A.; BANCO DE OCCIDENTE S.A.; FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.; VENTAS Y SERVICIOS S.A.; BANCO POPULAR S.A.; FIDUCIARIA POPULAR S.A.; INCA FRUEHAUF - INCA S.A.; ALPOPULAR S.A.; ALPOPULAR CARGO S.A.S.; CORPORACIÓN FINANCIERA COLOMBIANA S.A.; FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. - COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO; CASA DE BOLSA S.A. SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA; INDUSTRIAS LEHNER S.A.; TEJIDOS SINTETICOS DE COLOMBIA S.A. - TESICOL; PROMOTORA Y COMERCIALIZADORA TURISTICA SANTAMAR S.A.; COLOMBIANA DE LICITACIONES Y CONCESIONES S.A.S.; PLANTACIONES UNIPALMA DE LOS LLANOS S.A.; PROYECTOS DE INGENIERIA Y DESARROLLO S.A.S. - PROINDESA S.A.S; CFC GAS HOLDING S.A.S.; CFC PRIVATE EQUITY HOLDINGS S.A.S.; CONCESIONARIA VIAL DEL PACIFICO S.A.S.; CONCESIONARIA NUEVA VÍA AL MAR S.A.S.; VALORA S.A.; AGRO SANTA HELENA S.A.S.; PLANTACIONES SANTA RITA S.A.S.; HEVEA DE LOS LLANOS S.A.S; TSR 20 INVERSIONES S.A.S.; HEVEA INVERSIONES S.A.S.; AGRO CASUNA S.A.S.; ESTUDIOS Y PROYECTOS DEL SOL S.A.S.; CONSTRUCTORA DE INFRAESTRUCTURA VIAL S.A.S. - CONINVIAL; PEAJES ELECTRONICOS S.A.S; CONCESIONARIA PANAMERICANA S.A.; CONCESIONARIA VIAL ANDINA S.A.S. - COVIANDINA; CONCESIONARIA VIAL DEL ORIENTE S.A.S. - COVORIENTE S.A.S.; PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA S.A. - PISA; CONCESIONES CCFC S.A.; ORGANIZACIÓN PAJONALES S.A.; MAVALLE S.A.; ESTUDIOS PROYECTOS E INVERSIONES DE LOS ANDES S.A.; CONCESIONARIA VIAL DE LOS ANDES S.A.S. - COVIANDES S.A.S.; HOTELES ESTELAR S.A.; ESENCIAL HOTELES S.A.; COMPAÑÍA HOTELERA CARTAGENA DE INDIAS S.A.; CFC ENERGY HOLDING S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL PACIFICO S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL PACÍFICO S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL ORIENTE S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL ORIENTE S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES DEL MAR S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL DEL MAR S.A.S.; COMPAÑÍA EN INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO S.A.S. - COVIDENSA; GESTORA EN INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO S.A.S.; PROYECTOS Y DESARROLLOS VIALES ANDINOS S.A.S.; PROYECTOS DE INVERSIÓN VIAL ANDINO S.A.S.; CASA EDITORIAL EL TIEMPO S.A.; CEETTV S.A.; CÍRCULO DE LECTORES S.A.S.; INTERMEDIO EDITORES S.A.S.; PRINTER COLOMBIANA S.A.S.; TÉMPORA S.A.S.; LEADERSEARCH S.A.S. MAGAZINES CULTURALES S.A.S.; METROCUADRADO.COM S.A.; PAUTEFACIL.COM S.A.S. en liquidación. (subordinadas).

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6630

Actividad secundaria Código CIIU: 6431

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 307.151.206.298

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6630

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 8 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 24 de marzo de 2024. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la
sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y
cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 4 de junio de 2024 Hora: 09:11:17

Recibo No. AA24965687

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A24965687D37CE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a
www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la
imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera
ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la
autorización impartida por la Superintendencia de Industria y
Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

Certificado Generado con el Pin No: 9214349429366582

Generado el 04 de junio de 2024 a las 08:58:26

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

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NIT: 800142383-7

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

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 3178 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 11 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). , bajo la denominación FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Resolución S.F.C. No 0931 del 19 de junio de 2007 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión entre la Fiduciaria Bogotá S.A. (absorbente) y la Fiduciaria del Comercio S.A. (absorbida), protocolizada mediante Escritura Pública No. 3461 del 25 de junio de 2007 de la Notaría Primera de Bogotá D.C.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3615 del 04 de octubre de 1991

REPRESENTACIÓN LEGAL: La sociedad estará a cargo de un Presidente, quien llevará la representación legal de la misma. y será elegido de la forma prevista en estos Estatutos. Este podrá ser reelegido indefinidamente y tendrá (los) suplente(s) que designe la Junta Directiva y quien (es) lo reemplazará (n) en sus faltas absolutas o temporales, en el orden que determine la misma Junta. Tanto el Presidente de la sociedad como su (s) suplente (s) será (n) elegido (s) por la Junta Directiva para un periodo de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, y podrá (n) ser reelegido (s) indefinidamente y removido (s) libremente. Si vencido el periodo indicado no se hubieren realizado nuevos nombramientos, seguirá (n) actuando el (los) anterior (es) hasta tanto no se haga el registro del (los) nuevo (s) funcionario (s). El (los) suplente (s) del Presidente tendrá (n) las mismas atribuciones de aquel cuando se encuentre (n) en el ejercicio del cargo por ausencia de aquel. En los demás casos, este (estos) estará (n) bajo la dependencia directa del Presidente. Son atribuciones del Presidente o de quien haga sus veces: a. Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad en todos sus actos; b. Cumplir y hacer cumplir las normas estatutarias y las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva; c. Ejecutar los actos propios del objeto de la sociedad y dirigir los negocios de esta; d. Celebrar a nombre de la sociedad cualquier acto o contrato relacionado con los negocios sociales que no requiera previa autorización de la Junta Directiva; e. Celebrar, con previa autorización de la Asamblea General de Accionistas o de la Junta Directiva, los actos y contratos que conforme a estos estatutos lo requieran; f. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales que a nombre de la sociedad la representen, y otorgarles las facultades adecuadas para el ejercicio de encargo, previa consulta con la Junta Directiva. Es entendido que dichos apoderados no deben estar inhabilitados para actuar, y que se deberá dar cumplimiento a las formalidades legales pertinentes; g. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva de la sociedad; h. Tomar las medidas y decisiones que reclame la administración, conservación, inversión y seguridad de los bienes sociales; i. Fijar las políticas de manejo de los bienes propios y de terceros que administra la sociedad, entre las cuales se encuentra la instrucción de realización de los inventarios correspondientes. j. Renunciar a la gestión de un determinado fideicomiso por

Certificado Generado con el Pin No: 9214349429366582

Generado el 04 de junio de 2024 a las 08:58:26

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

parte de la sociedad, previa autorización de la Junta Directiva, y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; k. Proteger, administrar y defender los bienes de la sociedad y los patrimonios o bienes que se le hayan confiado, contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente, designando apoderados idóneos cuando se requiera; l. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas a cerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad, o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias; m. Velar por el cumplimiento de la finalidad o finalidades previstas en los negocios fiduciarios; n. Presentar a la Junta Directiva, y por su intermedio a la Asamblea General de Accionistas, cada semestre, el informe sobre la situación económica y financiera, el balance, el estado de pérdidas y ganancias, las cuentas de la sociedad, el inventario y el proyecto de distribución de utilidades o cancelación de pérdidas y formación o incremento de reservas; o. Suministrar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva los informes y documentos que le soliciten en relación con la marcha de la sociedad, y p. Efectuar el seguimiento y evaluación de la gestión de sus principales colaboradores; q. Presentar informes de su gestión a la Junta Directiva, en la periodicidad que ella establezca. r. Implementar las estrategias y políticas aprobadas por la Junta Directiva en relación con el Sistema de Control Interno, comunicándolas a todos y cada uno de los funcionarios de la organización; s. Poner en funcionamiento la estructura procedimiento y metodologías inherentes al Sistema de Control Interno, en desarrollo de las directrices impartidas por la Junta Directiva, garantizando una adecuada segregación de funciones y asignación de responsabilidades; t. Velar porque se dé estricto cumplimiento de los niveles de autorización, cupos u otros límites o controles establecidos en las diferentes actividades realizadas por la entidad, incluyendo las adelantadas con administradores, miembros de junta, matriz, subordinadas y demás vinculados económicos. u. Las demás funciones que establezca la Circular 038 de 2009 de la Superintendencia de Colombia y las normas que la modifiquen, adicionen o complementen en el futuro; v. Las demás que le asigne la Asamblea General de Accionistas, la Junta Directiva, los estatutos y las normas legales. REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES. Para efectos de la representación legal judicial de la sociedad, tendrá la calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales la(s) persona(s) que con tal fin designe la Junta Directiva, quien(es) representará(n) a la sociedad ante las autoridades jurisdiccionales, administrativas, políticas, entidades centralizadas y descentralizadas del Estado, en los asuntos en los cuales la sociedad sea vinculada o llegue a ser parte, en desarrollo de su objeto social o respecto de los negocios que administre. (Escritura Pública 1845 del 18 de abril de 2011 Notaria 1 de Bogotá)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Buenaventura Osorio Martínez Fecha de inicio del cargo: 23/04/2019	CC - 2964994	Presidente
Julian García Suárez Fecha de inicio del cargo: 03/01/2011	CC - 16794858	Suplente del Presidente
Ana Isabel Cuervo Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 03/01/2012	CC - 30295441	Suplente del Presidente
Carlos Enrique Mick Muñoz Fecha de inicio del cargo: 21/08/2013	CC - 80415946	Suplente del Presidente
Ana Luisa Echavarria Albert Fecha de inicio del cargo: 21/05/2020	CC - 66826498	Suplente del Presidente
Martha Eugenia Serrano Trillos Fecha de inicio del cargo: 05/06/2020	CC - 60336960	Suplente del Presidente
Andrés Noguera Ricaurte Fecha de inicio del cargo: 28/05/2020	CC - 80503834	Suplente del Presidente
Andrea Paola Gil Molano Fecha de inicio del cargo: 27/01/2021	CC - 1010198647	Representante Legal para Efectos Judiciales
Liseth Katherine Guevara Diaz Fecha de inicio del cargo: 28/02/2024	CC - 1032456962	Representante Legal para Asuntos Judiciales



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Certificado Generado con el Pin No: 9214349429366582

Generado el 04 de junio de 2024 a las 08:58:26

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

NOMBRE

Gamal De Jesus Hassan Hassan
Fecha de inicio del cargo: 09/11/2016

IDENTIFICACIÓN

CC - 80063022

CARGO

Representante Legal para
Efectos Judiciales

NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ

**NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ
SECRETARIA GENERAL**

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 66.826.498

ECHAVARRIA ALBERT

APELLIDOS

ANA LUISA

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 10-JUN-1971

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

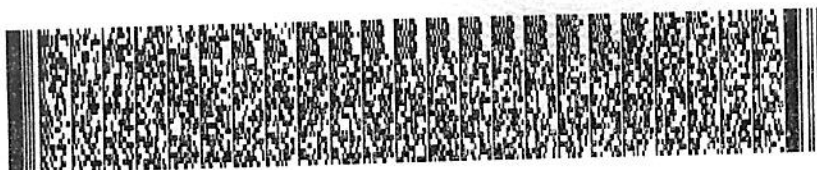
1.70
ESTATURA

A+
G.S. RH

F
SEXO

31-AGO-1989 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-0100150-00123181-F-0066826498-20081105

0005321918A 1

2160025261

	ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE CONJUNTO RESIDENCIAL "LUNA DEL CERRO"	
FAE-001; VERSIÓN: 0.01	FECHA : 19/ABRIL/2012	Página 1 de 2

El señor(a) _____ identificado(a) con Cédula de Ciudadanía número _____, en calidad de propietario(a) del inmueble No. _____ de la Torre __, del Conjunto Residencial Luna del CERRO, ubicado en la Calle 67 # 99 - 238 del municipio de Medellín; después de haber inspeccionado los inmuebles y verificado el normal funcionamiento de las redes internas y de las instalaciones, deja expresa constancia que se ha hecho entrega real y material de los inmuebles.

Lectura inicial de medidores:

Energía _____ Kwh Acueducto _____ m³ Gas _____ m³

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

OBSERVACIONES	FECHA RECIBO	FIRMA RECIBO

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

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

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

Garantías

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

	ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE CONJUNTO RESIDENCIAL “LUNA DEL CERRO”	
FAE-001; VERSIÓN: 0.01	FECHA : 19/ABRIL/2012	Página 2 de 2

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

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

Las garantías deberán ser solicitadas por escrito en el formato de Solicitud de Postventa FSP-001 que se encuentra anexo al Manual del Propietario, dirigido a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. a través del correo electrónico garantiasmedellin@constructoracapital.com, quien dispone del personal especializado para atención de reclamos. Cumplidos los anteriores requisitos, CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. ordenará la respectiva revisión, constatará la existencia de la garantía, y si es el caso, procederá a realizar los arreglos respectivos en el menor tiempo posible.

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

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

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

Comprador
C.C.

Jorge Muriel
Ingeniero
Constructora Capital Medellín S.A.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LUNA DEL CERRO APARTAMENTOS.

Entre los suscritos a saber: ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.545.946 de Envigado, quien obra en el presente acto, en su calidad de Representante legal de la sociedad comercial denominada CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S con domicilio en Medellín; constituida por escritura pública Nro. 1122 del 18 de febrero del 2.002 de la Notaría 15 de Medellín, registrada en la Cámara de comercio de Medellín el día 26 de febrero del 2002, tal como consta en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad, expedido por la Cámara de comercio de Medellín sociedad que obra como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.** cuya vocera es **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad que en adelante se denominará: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y de la otra EL (LA) (LOS) SEÑOR(A)(ES) con su respectivo porcentaje de participación en el presente contrato:

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

Mayor(es) de edad, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, y que para efectos del presente documento se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado un Contrato de Promesa de Compraventa que se consigna en los siguientes

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Que mediante documento privado de fecha veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2.021), se celebró entre la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de FIDUCIARIA, el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 99000. cuyo objeto era *constituir un Patrimonio Autónomo el cual se denomina FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA*

SEGUNDO: Que mediante documento privado de fecha nueve (9) de julio de dos mil veintiuno (2021) se suscribió **OTROSI No. 1** al **CONTRATO DE FIDUCIA** con la finalidad de indicar que la finalidad del contrato es instrumentar un esquema fiduciario a fin desarrollar un proyecto inmobiliario y permitir al FIDEICOMITENTE ejecutar un proyecto de vivienda de interés social.

Que mediante documento privado de fecha once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2021) se suscribió **OTROSI No. 2** al **CONTRATO DE FIDUCIA** con la finalidad de ampliar el término para transferir EL INMUBLE al FIDEICOMISO.

Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022) se suscribió **OTROSI No. 3** al **CONTRATO DE FIDUCIA** MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Nro 3-199000 CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S Y FIDUCIARIA BOGOTÁ-FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO.

TERCERO: Que en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA** fue transferido al **PATRIMONIO AUTÓNOMO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTÁ**, a título de compraventa, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5424629 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte, mediante escritura pública 15.315 del 8 de noviembre de 2.021 de la Notaría Quince de Medellín.

CUARTO: Que **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S**, ostenta la calidad de único fideicomitente del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

QUINTO: Que el proyecto está compuesto por 3 torres de 24 pisos de apartamentos VIS. 576 apartamentos de 51 hasta 53 metros cuadrados construidos que se entregan en obra gris, el proyecto se desarrollará por ETAPAS y/o SUBETAPAS. Adicionalmente cuenta con una plataforma de parqueaderos con cuatro niveles cubiertos y uno descubierto; 185 parqueaderos de uso común para carros, 58 parqueaderos de visitantes para carros y 144 parqueaderos comunes para motos.

Cuenta con servicios comunes de portería, cuarto de empleados, oficina de administración, sala de espera, spa de mascotas, salón de video juegos y juegos de mesa, dos salones sociales, gimnasio, cancha con grama sintética medidas no oficiales, piscina de adultos, piscina de niños, baño turco, terraza barbecue y zonas de juegos infantiles.

Se encuentra localizado en el occidente del municipio de Medellín en el barrio Robledo Pajarito, un sector con un gran desarrollo en infraestructura urbana. Hace parte del Plan Parcial de Pajarito.

SEXTO: El proyecto en su totalidad, se desarrollará en un lote de terreno ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de 9.923,664 Metros Cuadrados, cuyo perímetro se encuentra comprendido dentro de los siguientes puntos: del punto 147 al punto 118, en una distancia de 285,07 metros, del punto 118 al punto 78, en una distancia de 7,08 metros, del punto 78 al punto 119, en una distancia de 28,20 metros, del punto 119 al punto 147, punto de partida, en una distancia de 119,37 metros. Puntos tomados del Plano Consecutivo 02. MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 01N-5424629. Dirección Catastral: Calle 67 Nro. 99-238.

SEPTIMO: Que, el **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.** es la actual propietaria fiduciaria de los inmuebles donde será desarrollado el proyecto.

OCTAVO: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., es la persona jurídica especializada que administrará en calidad de fiduciario el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.**

NOVENO: El FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente documento se hace responsable ante los **PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y demás normatividad aplicable a la materia. Teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

DECIMO: EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los COMPRADORES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, reconociendo en todo caso que LA FIDUCIARIA no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que LA FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

DECIMO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR ostenta la calidad de “enajenador de vivienda”, en los términos de la Ley 1796 de 2.016, y sus normas reglamentarias, y que, por lo tanto, asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en dichas normas.

Corresponden además las derivadas de La RESOLUCION C1-0625 del 20 de septiembre de 2023, por medio del cual se otorgó la LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA LA ETAPA 6 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 6 PLAN PARCIAL PAJARITO, LICENCIA SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISIÓN URBANA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LAS ETAPAS CONSTRUCTIVAS 1, 2 Y 3 DEL PROYECTO LUNA DEL CERRO Y SE ACTUALIZA EL PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL (PUG).

DECIMO SEGUNDO: Que, mediante la suscripción de la presente promesa de compraventa, EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a vender y EL PROMITENTE COMPRADOR, se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio del (los) bien (es), que se describe (n), de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a instruir en su calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR al **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A** para que transfiera a título de compraventa a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir por el mismo título, el derecho de dominio y posesión material que el fideicomiso tiene sobre el(los) siguiente(s) inmueble(es), que para efectos del presente contrato se denominará EL(LOS) INMUEBLE(S):

Unidad	Área Total área	Área Privada área
---------------	------------------------	--------------------------

Se promete(n) con todas sus mejoras, anexidades y dependencias.

Los inmuebles anteriormente mencionados hacen parte integrante del **PROYECTO LUNA DEL CERRO**, ubicada en **dirección** del Municipio de **ciudad o municipio**, que en adelante se denominará **EL PROYECTO**. No obstante, la mención de cabida y linderos, EL INMUEBLE prometido se transferirá como cuerpo cierto. En tal virtud, EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que ha identificado EL INMUEBLE plenamente sobre los planos correspondientes y

que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto.

PARAGRAFO PRIMERO: La enajenación de EL (LOS) INMUEBLE(S) objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos de EL PROYECTO en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO SEGUNDO: De conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la ley 142 de 1994, en la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operara de pleno derecho, que incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio.

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:

- a) Por escritura pública Nro. 7158 del 21 de noviembre del 2013 de la Notaría 25 de Medellín Las sociedades INVERSIONES PENAGOS V. & CIA S.C.A., INVERSIONES D. PENAGOS E. & CIA S.C.A., INVERSIONES IGNACIO EL GRECO & CIA S.C.A. en calidad de aportantes transfirieron a título de fiducia al FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL PAJARITO la propiedad de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 01N-5269275 y 01N-131120 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.
- b) La escritura pública Nro. 7158 del 21 de noviembre del 2013 de la Notaría 25 de Medellín fue aclarada por escritura pública Nro. 3926 del 4 de agosto del 2015 de la Notaría 25 de Medellín en cuanto a citar correctamente el área de los inmuebles. (Llevada a la mayor extensión).
- c) Que por instrucciones del Fideicomitente CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S, FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A obrando como vocera del FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL PAJARITO, englobo los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 01N-5269275 y 01N-131120 por Escritura Pública Nro. 5889 del 11 de mayo del 2016 de la Notaría 15 de Medellín resultando el inmueble identificado con la matricula inmobiliaria Nro. 01N-5424604
- d) Por instrucciones del Fideicomitente CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A obrando como vocera del FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL PAJARITO loteo el inmueble matricula inmobiliaria Nro. 01N-5424604, por la misma por Escritura Pública Nro. 5889 del 11 de mayo del 2016 de la Notaría 15 de Medellín, resultando entre otros el inmueble matricula inmobiliaria Nro. 001-5424629.
- e) Por Escritura Pública Nro. 5889 del 11 de mayo del 2016 de la Notaría 15 de Medellín FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A obrando como vocera del FIDEICOMISO P.A. PLAN PARCIAL PAJARITO otorgo cesión de posición contractual de fiduciaria a FIDUCIARIA BOGOTA S.A., quedando como vocera del Fideicomiso esta última sociedad.

CLÁUSULA TERCERA: DESCRIPCION DEL LOTE:

Un lote de terreno ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de 9.923,664 Metros Cuadrados, cuyo perímetro se encuentra comprendido dentro de los siguientes puntos: del punto 147 al punto 118, en una distancia de 285,07 metros, del punto 118 al punto 78, en una

distancia de 7,08 metros, del punto 78 al punto 119, en una distancia de 28,20 metros, del punto 119 al punto 147, punto de partida, en una distancia de 119,37 metros. Puntos tomados del Plano Consecutivo 02. MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 01N-5424629. Dirección Catastral: Calle 67 Nro. 99-238.

CLÁUSULA CUARTA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: LAS PARTES, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de EL INMUEBLE prometido en venta se regirá por las siguientes normas:

- a. Con este Contrato de Promesa de Compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR firma, como anexo, las especificaciones y condiciones generales de EL (LOS) INMUEBLE(S). Estas especificaciones servirán como norma para regir las relaciones entre las partes para así establecer lo que EL PROMITENTE COMPRADOR tendrá derecho a exigir y los que EL PROMITENTE VENDEDOR está obligado a entregar como se indican en los planos aprobados. Si con anterioridad a la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR firmó un documento de especificaciones, este documento mantiene su validez siempre y cuando no se firme uno nuevo.
- b. En caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR reciba un catálogo promocional y unos planos ambientados, esto será con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a EL PROMITENTE VENDEDOR.
- c. El material publicitario entregado en preventas contiene medidas aproximadas y generales. Las dimensiones exactas de construcción son las contenidas en los planos aprobados. Sin embargo, EL(LOS) INMUEBLE(S) se entrega como cuerpo cierto.
- d. Cualquier modificación al plan de pagos que sea autorizada con posterioridad a la firma de la presente Promesa de Compraventa luego de su revisión, será consignado en un Otrosí que modificará la cláusula Quinta de la presente Promesa de Compraventa. Si con anterioridad a la firma de la presente Promesa de Compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR firmó algún(os) plano(s) de distribución en planta y urbanismo, este documento mantiene su validez siempre y cuando no se firme uno nuevo.
- e. Las medidas de las zonas comunes tienen un margen de error de 10 cm y los apartamentos un margen de error de 5 cm en su longitud debido a las tolerancias de los materiales y el proceso constructivo. Igualmente, las medidas determinan el espacio aproximado, pero éste puede variar de acuerdo con la forma.
- f. EL PROMITENTE VENDEDOR advierte expresamente que en el presente Contrato de Promesa de Compraventa se incluye la acometida para televisión, la acometida para telecomunicaciones y la acometida para gas con su respectivo medidor. El servicio de televisión, telecomunicaciones y gas deberán ser solicitados y estarán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA QUINTA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO. El precio de EL INMUEBLE descrito en la CLÁUSULA PRIMERA será el equivalente a: \$ **Haga clic aquí para escribir texto.**

Si en el momento de realizar los pagos acordados en la negociación, se realizan de forma diferente a la informada en el proceso de negociación y por tanto el número de referencia (número de identificación de su inmueble dado por la sala de ventas) no es el correcto y el

pago se le importa a otro inmueble o queda en un fondo común, EL PROMITENTE VENDEDOR no se hará responsable de este pago.

Las sumas a que se obliga EL PROMITENTE COMPRADOR en la presente cláusula, por la forma en que están pactadas, son exigibles en fecha cierta, son expresas y claras y, por lo mismo serán exigibles por la vía ejecutiva por EL PROMITENTE VENDEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente y para ello bastará la presentación de este contrato y la manifestación de EL PROMITENTE VENDEDOR o quien tenga su posición contractual de no haber recibido las sumas. Los costos que se causen por el cobro judicial y/o extrajudicial serán asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR.

El Promitente Vendedor, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros provenientes de aportes de El Promitente Comprador por cuanto aquellos se recibirán directamente en la cuenta del fideicomiso que será informada por el Promitente Vendedor. En ese sentido, El Promitente Comprador conoce y acepta que los aportes de dineros se realizarán **única y exclusivamente al fideicomiso**, y que cualquier pago que se haga a el Promitente Vendedor o a un tercero se entenderá por no válido por haberse hecho a quien no se encuentra facultado para recibirlo.

La forma de pago será a favor del **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.** como aparece a continuación:

- a. **Cuota inicial:** \$ Haga clic aquí para escribir texto. la cual será pagada de la siguiente forma:

CUOTA	VALOR	FECHA
.	.	.
Restitución de Penalidad	Valor	FECHA

OTROS RECURSOS

CESANTIAS ENTIDAD	Valor	FECHA
AHORRO PROGRAMADO ENTIDAD	Valor	FECHA
AFC ENTIDAD	Valor	FECHA
PENSIONES VOLUNTARIAS ENTIDAD	Valor	FECHA

- b. **CRÉDITO HIPOTECARIO:** El cual deberá ser solicitado el día Haga clic aquí para escribir texto.. El crédito Hipotecario deberá estar aprobado a más tardar el día Haga clic aquí para escribir texto. por la suma de \$ Haga clic aquí para escribir texto. con la entidad Haga clic aquí para escribir texto.

Tramite crédito	Aprobación de crédito	Valor del crédito	Entidad financiadora
Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.

De no cancelar las sumas en las fechas y cuantías antes indicadas se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR y, podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera de las sumas que haya aportado EL PROMITENTE COMPRADOR al **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A** Si **Haga clic aquí para escribir texto.** al estudiar el crédito, le solicita a EL PROMITENTE COMPRADOR documentos adicionales, este tendrá un plazo de ocho (8) días hábiles adicionales para cumplir con esta solicitud, EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer todos los requisitos exigidos por **Haga clic aquí para escribir texto.** para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito.

El valor del crédito deberá ser desembolsado a favor del **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A** el día **Haga clic aquí para escribir texto.** de lo contrario se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera.

En el evento que **Haga clic aquí para escribir texto.** Niegue o apruebe parcialmente el crédito a EL PROMITENTE COMPRADOR, éste dispondrá de treinta (30) días calendario, contados desde la notificación de **Haga clic aquí para escribir texto.** para proponer un nuevo plan de pagos que le permita cubrir el valor no aprobado. En todo caso, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de aprobar el plan de pagos propuesto por EL PROMITENTE COMPRADOR.

Si vencido este plazo EL PROMITENTE COMPRADOR no hubiera presentado su propuesta, o no hubiera firmado los documentos que modifiquen el plan de pagos para cubrir el valor no aprobado, o si presentada la propuesta EL PROMITENTE VENDEDOR no la aprobó, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá disponer del (los) INMUEBLE(S) y dar por terminado unilateralmente el presente acuerdo y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, instruyendo a la FIDUCIARIA que descuenta de los dineros entregados como abono al valor del (los) INMUEBLE(S) el cobro correspondiente a gastos administrativos incurridos en el proceso de negociación equivalentes a **2 SMLMV** siempre que EL PROMITENTE COMPRADOR haya tramitado el crédito en las fechas acordadas para tal trámite; de lo contrario se entenderá que hubo incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar aplicabilidad a lo convenido en la Cláusula Décima Primera.

Si durante este plazo EL PROMITENTE COMPRADOR decide no continuar con la negociación, a razón de la negación o aprobación parcial del crédito, siempre que haya tramitado el mismo en las fechas acordadas para tal trámite en el presente acuerdo, deberá tramitar la solicitud de devolución, descontando de los dineros entregados como abono al valor del (los) INMUEBLE(S) el cobro correspondiente a gastos administrativos incurridos en el proceso de negociación equivalentes a **2 SMLMV**.

En caso de que **Haga clic aquí para escribir texto..** Desista o niegue el crédito por cualquiera de las siguientes causas:

- a.** Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que EL PROMITENTE COMPRADOR presentó.
- b.** Porque EL PROMITENTE COMPRADOR no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
- c.** Porque EL PROMITENTE COMPRADOR esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.

Por lo que EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a no incurrir en ninguna de estas conductas reconociendo que, si su propuesta de pago la cual fue aceptada por el PROMITENTE VENDEDOR contiene como forma de pago la financiación a través de alguna entidad financiera, el mismo deberá ser sujeto de la obtención de productos financieros crediticios, por lo que el reporte negativo ante las centrales de riesgo que impidan su obtención se considera un incumplimiento, si así lo hiciere se entenderá entonces que ha habido incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a dar aplicación a lo convenido en la Cláusula Décima Primera.

c. SUBSIDIOS: El o los subsidios que pretenda aportar **EL PROMITENTE COMPRADOR** se entenderán que están aprobados con la expedición de la resolución o carta de asignación por parte de la entidad otorgante. En los casos que la expedición de la resolución o carta de asignación dependan de un trámite propio de alguna entidad financiera **EL PROMITENTE COMPRADOR** ratifica su obligación de tramitar el Crédito Hipotecario o producto financiero que permite la continuidad del trámite de expedición de la resolución o carta de asignación en las fechas establecidas en el literal **b.**

EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer todos los requisitos exigidos por la(s) entidad(es) que lo(s) otorga(n) para la postulación, aprobación y desembolso del subsidio. En caso que la(s) entidad(es) no realice(n) el(los) desembolso(s) de los recursos correspondientes al subsidio de vivienda prometido como medio de pago del precio; por causas propias de EL PROMITENTE COMPRADOR, o por modificar estas condiciones en las que el mismo fue aprobado u otorgado, será este responsable de forma incondicional por los valores pendientes de cancelación por dicha negociación frente al **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.** y, al mismo tiempo se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera.

ENTIDAD	VALOR DEL SUBSIDIO	FECHA DE DESEMBOLSO
SUBSIDIO CONCURRENCIA MI CASA YA	TEXTO	TEXTO

SUBSIDIO TEXTO	TEXTO	TEXTO
SUBSIDIO TEXTO	TEXTO	TEXTO

PARAGRAFO PRIMERO: Si para el desembolso de alguno de los montos establecidos en alguno de los **productos financieros** y/o **subsidios** tales como Crédito Hipotecario, Leasing Habitacional, Ahorro programado, AFC, pensiones voluntarias o subsidios de caja de compensación, concurrencia o cualquiera de las mencionadas en los literales **a, b y c** de la presente cláusula, la entidad que lo desembolsa en nombre de EL PROMITENTE COMPRADOR solicita a éste actualización de la información de cualquier índole, EL PROMITENTE COMPRADOR dispondrá de ocho (8) días hábiles para suministrarla y dar continuidad al proceso de desembolso. Si vencido este plazo no se tiene la información pertinente para continuar con el trámite en las fechas aquí acordadas y por ende no se cumple con las mismas se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR y, entonces EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado el presente Contrato de Promesa de Compraventa de manera inmediata y unilateralmente, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir de los recursos aportados al plan de pagos a la fecha del incumplimiento, la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera.

En el evento que alguna de las entidades que desembolsa en nombre de EL PROMITENTE COMPRADOR niegue el desembolso de alguno de los montos establecidos en alguno de los **productos financieros** y/o **subsidios** tales como Crédito Hipotecario, Leasing Habitacional, Ahorro programado, AFC, pensiones voluntarias o subsidios de caja de compensación, concurrencia o cualquiera de las mencionadas en los literales **a, b y c**; en favor del **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A** en las fechas aquí acordadas y por ende no se cumple con las mismas, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir de los recursos aportados al plan de pagos a la fecha del incumplimiento, la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera. En cualquiera de los casos EL PROMITENTE VENDEDOR podrá a su arbitrio:

1. Exigir el cumplimiento del pago por vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de EL PROMITENTE VENDEDOR o quien este determine, sea prueba plena del monto de la obligación.
2. Dar cumplimiento a la resciliación de la escritura de compraventa en caso de haber sido otorgada previamente y efectuar la restitución del derecho de dominio y la posesión de EL INMUEBLE si este ya fue entregado, para el efecto, desde ahora EL PROMITENTE COMPRADOR, con la firma del presente contrato, otorga poder a EL PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga su posición contractual, para comparecer a firmar la resciliación de la escritura pública de transferencia en su nombre, quedando facultada para efectuar las declaraciones que se requieran.

3. Transferir a título de compraventa a favor de otro PROMITENTE COMPRADOR, el derecho de dominio y posesión material de EL INMUEBLE del que trata el presente contrato, a partir de la fecha en la que sea notificada por la entidad pertinente la resciliación que deja sin efecto el acto jurídico de la escritura que se celebró en virtud de la promesa que se incumplió.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta y declara que los dineros aportados para la compra de EL INMUEBLE objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa y su adquisición, no provienen de dineros que, directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por la **Ley 1708 de 2014** o las disposiciones que la modifiquen o completen; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha Ley.

PARÁGRAFO TERCERO: INTERESES POR MORA. El incumplimiento en el pago por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta Promesa de Compraventa, o en cualquier documento que se considere que hace parte integrante de la misma, dará lugar a la aplicación del interés legal máximo permitido por ley, sin sobrepasar el tope de usura, pagaderos por mensualidades vencidas.

PARÁGRAFO CUARTO: APLICACIÓN DE PAGOS. Los pagos que efectúe EL PROMITENTE COMPRADOR serán abonados, en primer lugar, a los intereses de mora generados que tenga pendientes por pagar y los excedentes se abonarán al valor de la negociación y/o demás obligaciones por pagar.

PARÁGRAFO QUINTO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR incurre en mora superior a treinta (30) días calendario en el pago de alguna de las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA QUINTA o en alguna de las demás obligaciones que se generen a su cargo en virtud de este contrato, además de la posibilidad de los intereses moratorios previstos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera.

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a no realizar cambios a las condiciones establecidas en el presente contrato, como cambio de entidad financiera, cambios en planes de pago, cesiones de derechos, etc., con una antelación menor o igual a sesenta (60) días calendario de la fecha de la firma de la escritura establecida en la Cláusula Octava de este contrato. Lo anterior teniendo en cuenta que la eventual modificación genera retrasos en los procesos y en la entrega de EL (LOS) INMUEBLE(S) en los tiempos pactados y en caso de llegarse a aceptar; dichos retrasos no podrán ser imputables a EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO SEPTIMO: FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A, administra los recursos provenientes de EL PROMITENTE COMPRADOR y los que quieran aportar los FIDEICOMITENTES para llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO OCTAVO: El pago del precio se hará única y exclusivamente en favor del **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.** y, cualquier pago que se realice al PROMITENTE VENDEDOR o a un tercero diferente del FIDEICOMISO no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

CLÁUSULA SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO. CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S en calidad de PROMITENTE VENDEDOR garantiza que **FIDUBOGOTA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A** no ha enajenado a ninguna persona EL INMUEBLE prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión quieta, pública y tranquila de este. Así mismo en su calidad de EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que EL INMUEBLE materia de esta promesa de Compraventa es de su exclusiva propiedad y que lo transferirá libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido de conformidad con la Cláusula Séptima de esta Promesa de Compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.** se obliga al saneamiento de los inmuebles por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que establece la Ley y de lo establecido en el Contrato de Fiducia que dio origen al mencionado Fideicomiso.

CLÁUSULA SÉPTIMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL INMUEBLE objeto del Contrato de Promesa de Compraventa, estará sometido al régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley 675 del 2.001. El Reglamento de Propiedad Horizontal determina con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de Control, etc. Al momento de la entrega de EL (LOS) INMUEBLE(S), EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega del Reglamento de Propiedad Horizontal en medio magnético, el cual será de obligatorio cumplimiento para EL PROMITENTE COMPRADOR, sus sucesores a cualquier título o habitantes de los inmuebles.

PARÁGRAFO PRIMERO: DESTINACIÓN Los bienes que integran **EL PROYECTO** serán destinados: **a)** Los Apartamentos, para vivienda y habitación. **b)** Los parqueaderos para el parqueo de vehículos no mayores a 2 toneladas.

CLÁUSULA OCTAVA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Las partes acuerdan que la Escritura Pública por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre EL (LOS) INMUEBLE(S) que se promete vender y comprar, se otorgará en la Notaría QUINCE (15) de Medellín, el día **Haga clic aquí para escribir texto.** de **Haga clic aquí para escribir texto.** de **Haga clic aquí para escribir texto.**, o antes si las partes lo acuerdan. Se fija como hora las 10:00 a.m. para el otorgamiento de la Escritura Pública, siempre y cuando:

- a.** Se haya cumplido por EL PROMITENTE COMPRADOR con todas las obligaciones adquiridas por todo concepto exceptuando el desembolso del crédito hipotecario y el desembolso del (los) subsidio(s) otorgado(s) que requieran del instrumento registrado para su desembolso; siempre y cuando de estos se haya aportado para el trámite notarial la resolución de asignación o carta de asignación vigente y por los valores acordados en la negociación. No obstante, lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que EL PROMITENTE COMPRADOR le adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
- b.** EL PROMITENTE COMPRADOR haya entregado la carta de aprobación del crédito descrito en el literal b de la cláusula quinta, legalizada y/o ratificada por la entidad financiera vigente y por el valor establecido en el plan de pagos y, la resolución de asignación o carta de asignación de subsidio vigente y por los valores establecidos en el plan de pagos acordado en el literal **c** de la cláusula quinta a EL PROMITENTE VENDEDOR.

No obstante, la firma de la escritura pública de enajenación del derecho de dominio, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del EL PROMITENTE VENDEDOR y del EL PROMITENTE COMPRADOR, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL PROMITENTE COMPRADOR por prorrogas que EL PROMITENTE VENDEDOR le conceda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si en la fecha fijada para la firma de la escritura pública EL PROMITENTE VENDEDOR no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse como son: paz y salvo de impuesto predial, paz y salvo de valorización, paz y salvo de Administración, paz y salvo de tasa de aseo y Reglamento de Propiedad Horizontal, esto por causas imputables a las entidades respectivas y a cargo de la expedición de estos, no se considerará un incumplimiento mientras correspondan exclusivamente al actuar de las entidades responsables de su expedición o aprobación. El otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de obtención de estos, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará aviso escrito al PROMITENTE COMPRADOR a la dirección o correo electrónico señalado en la cláusula VIGÉSIMA del presente Contrato de Promesa de Compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para la firma de la Escritura Pública de Compraventa por parte de la entidad que le otorga el crédito a EL PROMITENTE COMPRADOR solicita a este, actualización de la información que soporte capacidad de pago, endeudamiento o información de cualquier otra índole, EL PROMITENTE COMPRADOR dispondrá de ocho (8) días hábiles para suministrarla y dar continuidad al proceso de firmas y registro de la escritura pública. Si vencido este plazo no se tiene la información pertinente para continuar con el trámite, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado el presente Contrato de Promesa de Compraventa de manera unilateral aplicando la penalidad establecida en la CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR posee un inmueble con afectación a vivienda familiar se obliga a informar y presentar los respectivos soportes a EL PROMITENTE VENDEDOR antes de la fecha estipulada para la firma de la escritura pública. Asimismo, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a informar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR cualquier modificación de su estado civil.

PARÁGRAFO CUARTO: Si cumplidas las anteriores condiciones, EL PROMITENTE COMPRADOR no comparece a la Notaría dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá a su arbitrio interpretar este comportamiento como un desistimiento del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y deberá notificar de esta decisión por comunicación escrita a EL PROMITENTE COMPRADOR, y en consecuencia se aplicará lo dispuesto en la Cláusula Décima Primera.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL: La entrega material de EL(LOS) INMUEBLE(S) está prevista para el **Haga clic aquí para escribir texto.** de **Haga clic aquí para escribir texto.** de **Haga clic aquí para escribir texto..** Esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR de todas sus obligaciones, incluyendo:

- a. Que los valores acordados dentro del plan de pagos, incluyendo los mencionados en los literales **b** y **c** de la CLÁUSULA QUINTA hayan sido desembolsados o subrogados en su totalidad en favor del **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.**
- b. que EL PROMITENTE COMPRADOR haya firmado la Escritura Pública de Compraventa en la fecha establecida en la CLÁUSULA OCTAVA del presente contrato.

- c. Que no se encuentre causado y sin ser cancelado, ningún concepto que deba ser asumido por el PROMITENTE COMPRADOR como impuesto predial proporcional, avalúo o estudio de títulos etc.

No obstante, la fecha establecida para la entrega, se pacta entre EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR, siempre que este último haya cumplido con todos los requisitos habilitantes para la entrega, como lo es la firma de la escritura, el pago total del precio acordado en la presente negociación un plazo de gracia de noventa (90) días 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, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá reconocer y pagar al EL PROMITENTE COMPRADOR durante un término máximo de 120 días calendario, 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 o proporcional equivalente al 0.6% del total de las sumas que EL PROMITENTE COMPRADOR haya pagado al valor de EL INMUEBLE hasta antes del otorgamiento de la escritura pública. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria, y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento el PROMITENTE COMPRADOR aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR.

Vencido este plazo, se entenderá que hay incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR podrá aplicar contra este lo previsto en la cláusula Décima Primera de este Contrato de Promesa de Compraventa, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, de acuerdo a lo establecido por el código civil. Los eventos de fuerza mayor o caso fortuito deben ser probados por EL PROMITENTE VENDEDOR. En el evento en que la fecha de entrega se deba modificar, EL PROMITENTE VENDEDOR dará aviso escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR a la dirección o correo electrónico señalados en la Cláusula Vigésima del presente Contrato de Promesa de Compraventa.

La entrega material se hará constar en el Acta suscrita por EL PROMITENTE COMPRADOR y, en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga EL PROMITENTE VENDEDOR, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir EL INMUEBLE, excepto los detalles que guarden relación directa con inhabitabilidad de EL (LOS) INMUEBLE(S). Si EL PROMITENTE COMPRADOR no se presenta a recibir EL (LOS) INMUEBLE(S), o si presentado no lo recibe por causas diferentes a la inhabitabilidad, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR tendrá derecho a considerar que EL (LOS) INMUEBLE(S) ha sido recibido a satisfacción por EL PROMITENTE COMPRADOR desde el día programado para la entrega y a partir de la fecha los gastos generados por EL (LOS) INMUEBLE(S) estarán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR.

En caso de no ser entregado EL (LOS) INMUEBLE(S) porque EL PROMITENTE COMPRADOR no se encuentra a paz y salvo en las obligaciones contraídas en la CLÁUSULA QUINTA y demás obligaciones que componen esta Promesa de Compraventa estando estos terminados y en condiciones para ser entregados, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá reconocer desde la fecha de entrega establecida en la presente cláusula a EL PROMITENTE VENDEDOR los gastos de administración, impuesto predial, servicios públicos, cuota de administración e intereses moratorios por cualquier concepto pendiente de pago.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que efectuará las obras exigidas por el Municipio para la aprobación del desarrollo de EL PROYECTO; igualmente EL PROMITENTE VENDEDOR declara que hará entrega de EL (LOS) INMUEBLE(S) con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ENTREGA DE BIENES COMUNES EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega de los bienes comunes esenciales y no esenciales de acuerdo con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001. Teniendo en cuenta que el proyecto se construye y entrega por etapas, lo cual consta en las especificaciones anexas a este Contrato de Promesa de Compraventa, por lo que la no entrega de estos de forma concurrente con la entrega de EL (LOS) INMUEBLE(S) respecto de los no esenciales, no podrá considerarse un incumplimiento.

CLÁUSULA DÉCIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS PUBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR asumirá el pago de los impuestos, cuotas de administración y servicios públicos hasta el día en que se haga la entrega material de EL INMUEBLE a EL PROMITENTE COMPRADOR o hasta el día en el cual EL (LOS) INMUEBLE(S) debían ser recibido(s) por EL PROMITENTE COMPRADOR de acuerdo con lo establecido en la CLÁUSULA NOVENA del presente Contrato de Promesa de Compraventa, lo que ocurra primero. Se hace constar de manera expresa que también serán asumidos por EL PROMITENTE VENDEDOR, los gravámenes de valorización que se hayan derramado sobre EL (LOS) INMUEBLE(S) hasta la fecha de firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa. En caso de que después de esta fecha se decreten reajustes o derrames de valorización, estos serán asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR, toda vez que la citada contribución solo redundará en beneficio de EL INMUEBLE que promete adquirir y, adicionalmente EL PROMITENTE VENDEDOR no tuvo en cuenta esta contribución para fijar el precio de EL (LOS) INMUEBLE(S).

Los pagos realizados por EL PROMITENTE VENDEDOR serán reembolsados por EL PROMITENTE COMPRADOR, lo cual se calculará a prorrata de acuerdo con los coeficientes de copropiedad que se asignen a los inmuebles en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. En caso de que EL PROMITENTE VENDEDOR haya cancelado el impuesto predial de EL (LOS) INMUEBLE(S) prometido en venta, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá reembolsar a EL PROMITENTE VENDEDOR, previo a la fecha de entrega de EL (LOS) INMUEBLE(S) pactada en el presente Contrato de Promesa de Compraventa, la suma proporcional a dicho impuesto a partir de la fecha de entrega pactada en el presente Contrato de Promesa de Compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que la estratificación de los predios sobre los cuales se edifica el Proyecto podrá variar si así lo disponen las autoridades competentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a radicar ante la entidad Municipal respectiva la solicitud de desglose catastral de cada una de las unidades inmobiliarias que conformen el proyecto.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes de acuerdo con las disposiciones propias de cada una de estas, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido, el pago de una suma de dinero equivalente al **10% del valor total de EL INMUEBLE**, indicado en la Cláusula Quinta.

En caso de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio de EL (LOS) INMUEBLE(S) sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. En caso de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, éste estará obligado a pagar lo pactado en la presente cláusula, y si EL PROMITENTE COMPRADOR decide terminar el Contrato de Promesa de Compraventa, a razón del incumplimiento de EL PROMITENTE VENDEDOR, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a devolver el cien por ciento (100%) dinero abonado por EL PROMITENTE COMPRADOR, sin ningún tipo de rendimiento o retribución financiera.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DEVOLUCIÓN DE DINEROS AL PROMITENTE COMPRADOR. En caso de desistimiento o terminación del presente contrato, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá solicitar la devolución de los dineros abonados al valor de EL INMUEBLE de la siguiente manera:

- a. EL PROMITENTE COMPRADOR deberá radicar ante la sala de negocios la solicitud de devolución, anexando documentos que soporten el motivo de retiro o desistimiento y certificación de la cuenta bancaria.
- b. EL PROMITENTE VENDEDOR, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo completo de tal solicitud, procederá a devolver sin intereses de ninguna clase las sumas recibidas del PROMITENTE COMPRADOR, descontando de estas el valor de los intereses moratorios, Reformas solicitadas por el PROMITENTE COMPRADOR que hayan sido ejecutadas a la fecha del desistimiento y/o incumplimiento que no represente un incremento en el valor EL (LOS) INMUEBLE(S); de igual forma el valor correspondiente a la penalización a que haya lugar según lo establecido en la Cláusula Décima Primera, sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o valorización en EL INMUEBLE.
- c. En ningún caso se realizará devolución a terceros que no hagan parte de este contrato.
- d. Las devoluciones correspondientes a mayores valores consignados se realizarán siguiendo este mismo instructivo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CAUSAL DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Este contrato de promesa de compraventa se terminará por las siguientes causas:

- a. Por incumplimiento de EL PROMITENTE COMPRADOR en cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato y cualquiera de los documentos anexos o conexos que hagan parte integral del mismo.
- b. Cuando EL PROMITENTE COMPRADOR decida terminar unilateralmente el presente contrato, siempre y cuando asuma la penalidad establecida en la Cláusula Décima Primera.
- c. En caso de fallecimiento de una de las personas que integra la parte compradora. EL **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.** entregará los dineros recibidos en parte de pago a los herederos determinados por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario. Mientras se allegan los respectivos documentos de la sucesión a la Fiduciaria, se aperturará un encargo de inversión de persona fallecida a nombre del PROMITENTE COMPRADOR hasta que se compruebe la calidad de herederos de los reclamantes. Si EL PROMITENTE COMPRADOR sobreviviente le solicita a EL PROMITENTE VENDEDOR la firma de un nuevo Contrato de Promesa de Compraventa, se estudiará por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR si cumple los requisitos para la firma de este nuevo contrato. Si cumple con los requisitos se firmará en las mismas condiciones (precio, entrega, etc.) del presente contrato con una nueva Promesa de Compraventa.

Cabe anotar que no se tendrá en cuenta el porcentaje de dinero de la persona fallecida, ya que estos dineros hacen parte de la sucesión que se adelantará.

- d. Por aparecer reportado EL PROMITENTE COMPRADOR en listas cautelares, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, o por estar reportado o vinculado a cualquier actividad relacionada con los temas mencionados anteriormente o con la financiación de grupos terroristas o al margen de la ley o con actividades derivadas del narcotráfico o cualquier otra actividad delictiva.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DIFERENCIAS: Las diferencias que surjan entre las partes por razón del presente contrato, serán dirimidas por la Justicia ordinaria.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: GASTOS DE LOS CONTRATOS: Los gastos notariales, los impuestos de Rentas Departamentales y el impuesto de timbre a que dé lugar la Escritura Pública de Compraventa, en razón de la Promesa de Compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; pero los gastos notariales de la Hipoteca e inscripción de la venta e hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los de Rentas Departamentales y registro de hipoteca en segundo grado cuando fuere el caso, así como los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad serán asumidos en su totalidad por EL PROMITENTE COMPRADOR, igualmente los gastos por estudio de crédito, avalúo, estudios de títulos, serán asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos notariales, de Rentas Departamentales y registro correspondientes a la cancelación de la hipoteca que actualmente recae sobre el lote de mayor extensión serán asumidos en su totalidad por EL PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS: EL PROMITENTE VENDEDOR sólo aceptará cesiones de derechos por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, cuando cedente y cesionario tengan parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o primer grado de afinidad. La aceptación se hará por escrito y el cesionario quedará solidariamente obligado respecto del saldo insoluto del precio pactado.

Igualmente, EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR ceda el presente Contrato de Promesa de Compraventa a cualquier persona jurídica o natural.

En el evento que EL PROMITENTE COMPRADOR haya sido beneficiario con algún tipo de descuento diferente al financiero, estará obligado a comparecer como comprador en el momento de la firma de la escritura pública. Si el PROMITENTE COMPRADOR beneficiario del descuento de comprador recurrente decide no comparecer como comprador en la escritura pública, por haber cedido sus derechos en el contrato de promesa a un tercero, deberá pagar al PROMITENTE VENDEDOR el descuento que le fue otorgado que hace parte del precio del valor de EL INMUEBLE, lo mismo ocurrirá con cualquier beneficio o reconocimiento concedido por EL PROMITENTE VENDEDOR que haya sido otorgado a título personal o en razón de la(s) persona(s) que suscribieron el contrato en condiciones de opcionado(s) y/o PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente Contrato de Promesa de Compraventa, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbalmente o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce y acepta que **FIDUBOGOTA S.A.** actúa única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo

denominado **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.** con responsabilidad hasta concurrencia de sus activos y administra recursos relacionados con la construcción del proyecto, de los compradores, y acreedores de los fideicomitentes. No participa en el desarrollo o ejecución del proyecto **LUNA DEL CERRO**, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni que hubiere tenido injerencia de ningún tipo en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo el desarrollo del señalado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.

De otra parte, manifiesta conocer y aceptar que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta Promesa de Compraventa, no corresponden a la FIDUCIARIA ni al **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.**, según lo establecido en este Contrato de Promesa de Compraventa.

Manifiesta también conocer y aceptar que la construcción del proyecto inmobiliario denominado **LUNA DEL CERRO** está a cargo de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S FIDEICOMITENTE del Contrato de Fiducia Mercantil – **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.**

Declara que conoce el contenido del contrato de fiducia mercantil celebrado entre las sociedades Constructora Capital Medellín S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUBOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LUNA DEL CERRO – FIDUBOGOTA S.A.**

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: RECLAMACIONES Y GARANTIAS. EL PROMITENTE VENDEDOR responderá por acabados según el Art. 938 del Código del Comercio y la Ley 1480 de 2011, y por vicios en la construcción de conformidad con el Art. 2060 del Código Civil y la Ley 1480 de 2011. A partir de la fecha de la entrega de EL INMUEBLE EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza por 10 años la estabilidad de la estructura, y por un año los acabados y demás elementos que no conforman la estructura, como son: daños en cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, pisos y enchapes en baldosín, manijas y cierres de ventanas, llaves de ducha, lavamanos, lavadero, lavaplatos, griferías del sanitario, goteras de losas, fisuras de muros y losas.

La garantía en aquellos elementos que se exponen abiertamente a las mudanzas expira con la entrega de EL(LOS) INMUEBLE(S).

Las garantías deberán ser solicitadas a través de la página web www.constructoracapital.com en la opción Posventas y Garantías. EL PROMITENTE VENDEDOR ordenará la respectiva revisión, constatará la existencia de la garantía, y si es el caso, procederá a realizar los arreglos respectivos en el menor tiempo posible.

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:

1. EL PROMITENTE VENDEDOR:

Dirección: Calle 19 No. 43 G 169 OF. 601 Edificio Torres del Rio en Medellín Antioquia

Número Telefónico: 4487440

2. EL PROMITENTE COMPRADOR:

Nombre:

.

Móvil:

.

Dirección:

.

Teléfono:

.

Ciudad:

.

Mail:

.

Nombre:

.

Móvil:

.

Dirección:

.

Teléfono:

.

Ciudad:

.

Mail:

.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a informar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR cada vez que modifique datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que leyó detenida y cuidadosamente esta Promesa de Compraventa y la encontró aceptable, además de esto, manifiesto (amos) que he (hemos) leído detenidamente cada uno de los documentos y anexos pertenecientes a esta Promesa de Compraventa, encontrando y reconociendo los mismos como parte integral del contrato y en señal de esto aceptamos la firma del mismo.

Que los términos y condiciones que en la presente Promesa de Compra se suscriben; así como manifestaciones, aceptación de las condiciones, anexos y documentos que la componen, se consideran suscritos y firmados en la fecha establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan y que son comprendidos y entendidos en su totalidad.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: HABEAS DATA FINANCIERO. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga su posición contractual, para consultar en centrales de crédito sus datos personales vinculados al cumplimiento de obligaciones financieras, comerciales, crediticias y de servicios en el marco de la ley 1266 de 2008 o la norma vigente en esta materia, así como para reportar a las centrales de créditos el incumplimiento de las obligaciones adquiridas. EL PROMITENTE COMPRADOR en caso de incumplimiento de sus obligaciones económicas autoriza que sus datos personales sean entregados a terceros para que estos realicen la gestión

de cobro necesaria para obtener el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de este contrato. La finalidad del tratamiento que se autoriza está vinculada al proceso de adquisición, crédito, compraventa y cobro de cartera relacionado con esta relación contractual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. EL PROMITENTE COMPRADOR al suministrar sus datos personales a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga su posición contractual, autoriza que sus datos personales además de la finalidad propias del contrato de Promesa de Compraventa, sean tratados por EL PROMITENTE VENDEDOR para informar sobre futuros proyectos inmobiliarios, realizar análisis prospectivo para futuras inversiones, actualidad del sector de construcción y gestión comercial. Así mismo, los datos personales serán entregados a terceros como proveedores de servicios públicos para que estos instalen los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas necesarios para la entrega de EL INMUEBLE. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga su posición contractual para entregar sus datos personales de contacto a la entidad financiera que financia el proyecto de construcción de EL (LOS) INMUEBLE(S) objeto de Compraventa o a la entidad con la que se va a gestionar el crédito para la compra de EL(LOS) INMUEBLE(S) con fines de facilitar la gestión del mismo. Los tratamientos de datos personales podrán ser encargados a terceros en el marco de una relación contractual.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES LISTAS SAGRILAF/FPADM. EL PROMITENTE COMPRADOR Autoriza de manera expresa e irrevocable a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga su posición contractual, o al tercero que este delegue, para que verifique los datos otorgados en fuentes públicas de información relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo, financiamiento de proliferación de armas de destrucción masiva, soborno transnacional y demás delitos contra la administración pública, en concordancia con la Circular Externa 100-000016 de diciembre 24 de 2020, la Circular Externa 100-000011 de agosto 09 de 2021 expedidas por la Superintendencia de Sociedades y las normas que las modifiquen o reemplacen.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR, declara que se hace responsable ante EL PROMITENTE COMPRADOR del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA BOGOTA

S.A., no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR; mediante la suscripción del presente documento, se obligan a suministrar a EL PROMITENTE COMPRADOR información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES DE VIVIENDA, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de FIDUCIARIA BOGOTA 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 CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA BOGOTA 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA: CONDICIÓN RESOLUTORIA. Las partes acuerdan que en caso de encontrarse inmersos el potencial comprador, proveedor, trabajador o tercero, se encuentra en fuentes públicas de información relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo, financiamiento de proliferación de armas de destrucción masiva, soborno transnacional y demás delitos contra la administración pública o que, los recursos correspondientes de alguno de estos se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas, antes o durante el plazo de vigencia del contrato y se encontraren en alguna de las partes, dudas razonables sobre sus operaciones, así como el origen de sus activos y/o que alguna de ellas llegare a resultar inmiscuido en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas o fuese incluida en las listas internacionales vinculantes para Colombia, de conformidad con el derecho internacional (listas de naciones unidas- ONU), en listas de la OFAC o Clinton, etc., la parte libre de reclamo tendrá derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho, esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a la parte que lo generó. Se entenderá que todo acto o contrato que se haya suscrito entre el mismo y Constructora Capital Medellín S.A.S., o quien haga sus veces, se resolverá de acuerdo con lo establecido en el artículo 1544 y 1546 del Código Civil Colombiano.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVO: FIRMA ELECTRÓNICA. Las partes manifestamos que hemos leído detenidamente cada uno de los apartes de esta promesa de compraventa, sus documentos y anexos que la componen; encontrándola aceptable y reconociendo estos documentos y su contenido como parte integral del contrato. En señal de esto aceptamos y reconocemos el contenido y validez de los mismos en este contrato de promesa de compraventa.

Nulidad Parcial. Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para las partes PROMITENTE VENDEDOR – PROMITENTE COMPRADOR, 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.

Los términos y condiciones que suscribimos en los presentes documentos como manifestaciones, aceptación de las condiciones de la opción de compra así como los anexos y documentos que lo componen, se consideran suscritos y firmados en la fecha establecida en la certificación de firma electrónica otorgada por el agente certificador de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, así que aceptamos y reconocemos que las firmas plasmadas en el presente Contrato, son confiables y vinculantes para obligarse legal y contractualmente en relación con el contenido del presente Contrato y tienen la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

De conformidad con lo anterior, los firmantes declaramos:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene capacidad jurídica para comprometerse.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que el (los) firmante(es) tienen plenas facultades legales y/o estatutarias para obligarse mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

Por lo tanto, con el propósito de proteger la autenticidad, integridad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica del presente contrato los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma NO sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.
3. Dar aviso inmediato a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

Para constancia se firma en la ciudad de [Haga clic aquí para escribir texto.](#), Antioquia. El día **Haga clic aquí para escribir texto.** por las partes.

F01

ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO

C.C. 98.545.946 de Envigado

Presidente Colectivo.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.

F02

F20

Nombre: Haga clic aquí para escribir texto.

CC: Haga clic aquí para escribir texto.

Teléfono: Haga clic aquí para escribir texto.

Estado Civil: Haga clic aquí para escribir texto.

F21

Nombre: Haga clic aquí para escribir texto.

CC: Haga clic aquí para escribir texto.

Teléfono: Haga clic aquí para escribir texto.

Estado Civil: Haga clic aquí para escribir texto.

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 1		

Medellín, 15 de Julio de 2024

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “LUNA DEL CERRO ETAPAS 1, 2 Y 3”

SUBSANACIÓN

OBSERVADO No 1: Se aportó la siguiente matrícula inmobiliaria No. 01N-5424629 del 11 de diciembre de 2023, para la fecha de presentación de la solicitud tenía menos de tres meses, por lo que le da cumplimiento a la norma en cuanta a la vigencia del certificado.

Del certificado de libertad y tradición que concluye que el actual titular del inmueble es Fiduciaria Bancolombia S.A, el solicitante del trámite es Constructora Capital Medellín S.A.S, por lo que de conformidad con el artículo 9 de la ley 66 de 1968, cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar la construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario del mismo, deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable de las obligaciones contraídas por en la entidad; en este caso, Fiduciaria Bogotá S.A., deberá presentar carta de coadyuvancia ante la Subsecretaría de Control Urbanístico de la solicitud presentada por Constructora Capital Medellín S.A.S.

OBSERVADO No 2:

- **Modelo de escritura pública:** Se hacen las siguientes observaciones:

1. En el modelo se menciona que banco Caja Social concederá préstamo a la sociedad vendedora, informar el estado de la relación contractual entre Banco Caja Social y Constructora Capital Medellín S.A.S. para el proyecto Luna del Cerro.

2. En la cláusula quinta: el departamento Administrativo de Planeación no es la autoridad encargada de ejercer la inspección, vigilancia y control de la enajenación de bienes inmuebles, la entidad encargada es la Subsecretaría de Control Urbanístico, así que se debe cambiar esto en la minuta contractual.

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 1		

- **Modelo de acta de entrega:** No la aportó, debe aportarla, tener en cuenta en la minuta las garantías de Ley, según el estatuto del consumidor y la póliza de seguro decenal, de conformidad con la Ley 1796 de 2016.
- **Modelo de promesa de compraventa:** En el contrato de fiducia mercantil, se menciona que también se utilizará contrato de promesa de compraventa, por lo que debe ser aportada.

Respuesta: Por medio del Radicado 202410205135 presentado por la Constructora Capital Medellín S.A.S., Se subsanan las anteriores observaciones.

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **ES VIABLE** expedir el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Inmobiliario “LUNA DEL CERRO ETAPAS 1, 2 Y 3”.

Atentamente,



Andrés Felipe Ramírez Márquez
 Abogado/ Contratista
 Subsecretaría de Control Urbanístico

ANÁLISIS CONTABLE CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S

REFERENCIA: REVISION DOCUMENTOS SOLICITUD PERMISO DE VENTA DE CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S NIT 811.032.292 - 3

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se procede a hacer la revisión de los documentos presentados por el responsable del proyecto LUNA DEL CERRO ubicado en la Cl 67 99 238, Robledo pajarito.

1. Balance General, Presentaron información: Cumple.

2. Estado de Pérdidas y Ganancias: Presentaron información: Cumple

Balance y Estado de pérdidas y ganancias en los términos del artículo 34 de la ley 222 de 1995 que establece lo siguiente:

3. Información para estudio económico: Cumple

4. Flujo de Aplicación de fondos o información para estudio financiero: Cumple

5. Presupuesto del proyecto a solicitar enajenación de inmueble: Cumple

Conclusión: Desde el punto de visto contable, **ES VIABLE** proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto LUNA DEL CERRO.

Atentamente,



ANA CRISTINA ESCOBAR URREA

TP132935-T

Contadora/Contratista

Subsecretaria de Control Urbanístico

Radicado No [202310416407](#) Fecha expedición 8 de abril de 2024