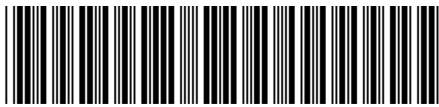




## Alcaldía de Medellín



\* 2 0 2 4 3 0 3 3 9 2 2 4 \*

Medellín, 22/07/2024

Certificación de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles  
destinados a vivienda del proyecto  
Respuesta a solicitudes con radicado  
202410205097

**METROPOLITAN LIVING**  
**CR 43 A 32 128**  
**CBML 10200180021**  
53 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 **METROPOLITAN LIVING** 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 **202030208359**, 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](http://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: CR 43 A 32 128 / Dirección de Correspondencia: CL 19 43 G 169 OF 601 / E-mail: [sebastians@constructoracapital.com](mailto:sebastians@constructoracapital.com) / Tel: 3206866171

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Proyectó: María Fernanda Correa Zuluaga<br>Administradora- Contratista<br>Subsecretaria Control Urbanistico | Apoyo Jurídico: Andres Felipe Ramirez<br>Abogado -. Contratista<br>Subsecretaria Control Urbanistico | Apoyo contable: Ana Cristina Escobar<br>Contador - Contratista<br>Subsecretaria Control Urbanistico | Revisó: Diana Marcela Osorio<br>Abogado - Contratista<br>Subsecretaria Control Urbanistico |
|---|--|---|--|

## SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



[www.medellin.gov.co](http://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, 21 de diciembre de 2023

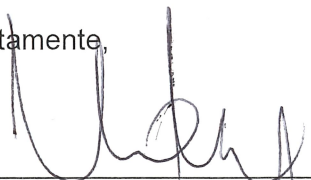
Señores,  
SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANÍSTICO  
Secretaría de Gestión y Control Territorial  
MUNICIPIO DE MEDELLÍN

Dando cumplimiento al Artículo 2.2.5.3.1, Radicación de Documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, se radican los documentos detallados a continuación para la promoción anuncio y desarrollo de actividades de enajenación del proyecto METROPOLITAN LIVING (53 APARTAMENTOS con destinación a **Vivienda Turística**), al cual se asignó la dirección Carrera 43A # 32 - 128, Sector Ciudad del Río, Municipio de Medellín.

1. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a 3 meses: Matrícula Nro. 001-1428139
2. Copia de los modelos de contratos a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato: Encargo de Vinculación Alianza Fiduciaria S.A. - Fideicomiso Bosque del Río, modelo de la escritura de compraventa y modelo de acta de entrega.
3. Presupuesto Financiero del Proyecto: Formatos FO-CONU-003, versión 5, que incluye:
  - 3.1. Información general y relación de documentos a presentar para radicación.
  - 3.2. Balance General
  - 3.3. Estado de pérdidas y ganancias
  - 3.4. Información para estudio económico
  - 3.5. Financiación de las ventas
  - 3.6. Flujo de aplicación de fondos
  - 3.7. Presupuesto de la construcción y avance general de obra
4. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas:
  - 4.1. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria Bosque del Río.
  - 4.2. Resolución C1-0372 del 8 de junio de 2023 de La Curaduría Primera de Medellín
5. Registro Único de Proponentes
6. Coadyuvancia para radicación de tramite otorgada por Alianza Fiduciaria S.A.
7. Estados Financieros de Constructora Capital Medellín S.A.S al 31 de marzo de 2023

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

Atentamente,



CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL  
Gerente General



|                  |                                      |   |
|------------------|--------------------------------------|---|
| Cód. FO-CONU-003 | Formato                              | <br>Alcaldía de Medellín |
| Versión. 5       | FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas |   |

## INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

### INFORMACION GENERAL

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

### INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

|  |   |                                     |                                     |   |   |                    |
|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|---|--------------------|
| Nombre del proyecto:   | METROPOLITAN LIVING (VIVIENDA TURÍSTICA)  |                                     |                                     |   |   |                    |
| Dirección del proyecto:                                      | CARRERA 43A # 32 - 128  |                                     |                                     |   |   |                    |
| <b>Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:</b> | No. de Etapas:  | 3                                   | No. de Torres Totales del proyecto: | 2   | No. de Torres Por etapa:                  | 1                  |
| No. de Torres de esta solicitud:                             | <b>No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:</b>   |                                     | 53                                  | No. de Unidades de vivienda Total Proyecto: |   | 53                 |
| Tipo de viviendas:   | VIP: Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |   |   |                    |
| Estará sometido a Propiedad Horizontal?                      | SI  | <input checked="" type="checkbox"/> | NO                                  | <input type="checkbox"/>                    | Fecha aproximada de entrega del proyecto: | dic-24             |
| ¿Existe patrimonio autónomo?                                 | SI  | <input checked="" type="checkbox"/> | NO                                  | <input type="checkbox"/>                    | Nombre Entidad Fiduciaria?                | Fiduciaria Bogotá  |
| Escritura Nro.   | Fecha:  |                                     | Notaría:                            |   |   |                    |
| ¿Existe fiducia de administración de recursos?               | SI  | <input checked="" type="checkbox"/> | NO                                  | <input type="checkbox"/>                    | Nombre Entidad Fiduciaria?                | Alianza Fiduciaria |
| Contrato fiducario No:                                       | Fecha:  |                                     | Vigencia:                           |   |   |                    |

### RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

| SI                                  | NO                       |  |
|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción. |

#### OBSERVACIONES:

Todos los valores indicados están expresados en miles de pesos.

---


El proyecto corresponde a **vivienda turística**.

---

---

---

---

|                  |                                      |   |
|------------------|--------------------------------------|---|
| Cód. FO-CONU-003 | Formato                              | <br>Alcaldía de Medellín |
| Versión. 5       | FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas |   |

### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S Expediente Número: \_\_\_\_\_

Proyecto  Unifamiliar  Multifamiliar  Lotes  
 Bifamiliar

Nombre del proyecto METROPOLITAN LIVING (VIVIENDA TURÍSTICA)  
 Dirección CARRERA 43A # 32 - 128 Número de unidades 53  
 Ciudad Medellín  
 Costo del proyecto \$ 18.094.399 (EN MILES)  
 Venta total del proyecto \$ 20.999.978 (EN MILES)

| FINANCIACION     |                     | VALOR (\$)       | % SOBRE EL TOTAL |
|------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Bancos           |                     | \$ 8.438.320,00  | 46,71%           |
| Cooperativas     |                     | \$ -             | 0,00%            |
| Créditos         | Proveedores         | \$ -             | 0,00%            |
|                  | Particulares        | \$ -             | 0,00%            |
|                  | Socios              | \$ -             | 0,00%            |
| Recursos propios |                     | \$ 3.326.079,15  | 18,41%           |
| Preventas        | Encargo Fiduciario  | \$ 6.299.993,40  | 34,88%           |
|                  | Patrimonio Autónomo | \$ -             | 0,00%            |
| Otros            | Especificar:        | \$ -             | 0,00%            |
|                  |                     | \$ -             | 0,00%            |
| TOTAL            |                     | \$ 18.064.392,55 | 100,00%          |

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 18.094.398.000,00  
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 18.094.398.000,00

|                      |              |      |            |        |
|----------------------|--------------|------|------------|--------|
| Vr. Desembolsado por | Bancos       | \$ - | Al mes de: | dic-23 |
|                      | Proveedores  | \$ - | Al mes de: | dic-23 |
|                      | Particulares | \$ - | Al mes de: | dic-23 |
|                      | Socios       | \$ - | Al mes de: | dic-23 |

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 39,82% Al mes de: dic-23  
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 39,82% Al mes de: dic-23

Carolina Flórez Jillo  
 Firma Contador


[Firma]  
 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

CAROLINA FLÓREZ JARAMILLO  
 Nombre del Contador:

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL  
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 122662-T

Matrícula Número: 05202141782-ANT

|                  |                                      |  |
|------------------|--------------------------------------|--|
| Cód. FO-CONU-003 | Formato                              | <br>Aldia de Medellín |
| Versión. 5       | FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas |  |

## PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. Registro No: \_\_\_\_\_  
Representante Legal: CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL Licencia No: C1-0372 de 2023  
Nombre del Plan: METROPOLITAN LIVING (VIVIENDA TURÍSTICA) Fecha: dic-23  
Localización: CARRERA 43A # 32 - 128

### PRESUPUESTO Y AVANCE

| ITEM              | CAPÍTULO                        | VALOR CAPÍTULO    | VALOR OBRA EJECUTADA | % EJECUCIÓN PRESUPUESTO | % AVANCE DE OBRA |
|-------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
| 1                 | PRELIMINARES                    | 85.819            | 85.819               | 0,47%                   | 100%             |
| 2                 | CIMENTACIONES                   | 1.044.325         | 1.044.325            | 5,8%                    | 100%             |
| 3                 | INSTALACIONES SANITARIAS        | 216.791           | 32.519               | 1,2%                    | 15%              |
| 4                 | ESTRUCTURA                      | 2.979.924         | 1.042.973            | 16,5%                   | 35%              |
| 5                 | MAMPOSTERÍA                     | 1.023.140         | 153.471              | 5,7%                    | 15%              |
| 6                 | ALISTADO PISOS                  | 130.814           | -                    | 0,7%                    | 0%               |
| 7                 | CUBIERTA                        | -                 | -                    | 0,0%                    | 0%               |
| 8                 | INSTALACIONES ELÉCTRICAS        | 1.635.187         | 245.278              | 9,0%                    | 15%              |
| 9                 | INSTALACIONES DE PLOMERÍA       | 1.134.081         | 170.112              | 6,3%                    | 15%              |
| 10                | IMPERMEABILIZACIÓN              | 38.173            | 15.269               | 0,2%                    | 40%              |
| 11                | REVOQUES                        | 284.819           | -                    | 1,6%                    | 0%               |
| 12                | ESTUCO                          | 157.886           | -                    | 0,9%                    | 0%               |
| 13                | PINTURA                         | 236.986           | -                    | 1,3%                    | 0%               |
| 14                | CIELOS RASOS                    | 387.227           | -                    | 2,1%                    | 0%               |
| 15                | ENCHAPADOS                      | 152.667           | -                    | 0,8%                    | 0%               |
| 16                | ACABADO DE PISOS                | 479.703           | -                    | 2,7%                    | 0%               |
| 17                | CARPINTERÍA (Metálica y Madera) | 979.827           | -                    | 5,4%                    | 0%               |
| 18                | VIDRIOS                         | 529.267           | -                    | 2,9%                    | 0%               |
| 19                | CERRADURAS Y HERRAJES           | -                 | -                    | 0,0%                    | 0%               |
| 20                | APARATOS SANITARIOS             | 168.144           | -                    | 0,9%                    | 0%               |
| 21                | INSTALACIONES ESPECIALES        | -                 | -                    | 0,0%                    | 0%               |
| 22                | OBRAS EXTERIORES                | -                 | -                    | 0,0%                    | 0%               |
| 23                | OBRAS DE URBANISMO              | 502.825           | 10.056               | 2,8%                    | 2%               |
| 24                | VARIOS (Aseo - Otros)           | 205.526           | -                    | 1,1%                    | 0%               |
| <b>SUB -TOTAL</b> |                                 | <b>12.373.132</b> | <b>2.799.823</b>     | <b>68%</b>              | <b>22,63%</b>    |
| 25                | IMPREVISTOS                     | -                 | -                    | 0,0%                    | 0,00%            |
| 26                | COSTOS INDIRECTOS               | 2.567.440         | 1.514.790            | 14,2%                   | 59,00%           |
| 27                | DERECHOS E IMPUESTOS            | 1.053.890         | 790.418              | 5,8%                    | 75,00%           |
| <b>SUB -TOTAL</b> |                                 | <b>3.621.330</b>  |                      |                         |                  |
| 28                | TERRENO URBANIZADO              | 2.099.936         | 2.099.936            | 11,6%                   | 100%             |
| <b>TOTAL</b>      |                                 | <b>18.094.398</b> | <b>7.204.966</b>     | <b>100%</b>             | <b>39,82%</b>    |

  
\_\_\_\_\_  
FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No. 05202141782-ANT







## FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

## INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: METROPOLITAN LIVING (VIVENDA TURÍSTICA) Dirección: CARRERA 43A # 32 - 128

|  | PRIMER TRIMESTRE       | SEGUNDO TRIMESTRE    | TERCERO TRIMESTRE   | CUARTO TRIMESTRE     | QUINTO TRIMESTRE     | SEXTO TRIMESTRE        | SÉPTIMO TRIMESTRE      | OCTAVO TRIMESTRE       |
|--|------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | DIC /21 - FEB /22      | MAR - MAY /22        | JUN - AGO /22       | SEP - NOV /22        | DIC /22 - FEB /23    | MAR - MAY /23          | JUN - AGO /23          | SEP - NOV /23          |
| 1. BANCOS                                    |                        |                      |                     |                      |                      | \$ 2.050.000,00        | \$ 1.750.000,00        | \$ 1.760.000,00        |
| 2. COOPERATIVAS                              |                        |                      |                     |                      |                      |                        |                        |                        |
| 3. CRÉDITOS PROVEEDORES                      |                        |                      |                     |                      |                      |                        |                        |                        |
| 4. CRÉDITOS PARTICULARES                     |                        |                      |                     |                      |                      |                        |                        |                        |
| 5. CRÉDITOS SOCIOS                           |                        |                      |                     |                      |                      |                        |                        |                        |
| 6. RECURSOS PROPIOS                          | \$ 2.271.150,59        | \$ 125.921,82        | \$ 99.744,40        | \$ 120.007,19        | \$ 274.443,54        | \$ 89.373,98           | \$ 40.956,00           | \$ 59.589,79           |
| 7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO |                        |                      |                     |                      |                      |                        |                        |                        |
| 8. OTROS (Indicar)                           |                        |                      |                     |                      |                      |                        |                        |                        |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>\$ 2.271.150,59</b> | <b>\$ 125.921,82</b> | <b>\$ 99.744,40</b> | <b>\$ 120.007,19</b> | <b>\$ 274.443,54</b> | <b>\$ 2.139.373,98</b> | <b>\$ 1.790.956,00</b> | <b>\$ 1.819.589,79</b> |


|  | NOVNEO TRIMESTRE       | DÉCIMO TRIMESTRE       | TRIMESTRE ONCE         | TRIMESTRE DOCE         | TRIMESTRE TRECE        | TRIMESTRE CATORCE    | TRIMESTRE QUINCE    | TOTAL                   |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
|  | DIC /23 - FEB /24      | MAR - MAY /24          | JUN - AGO /24          | SEP - NOV /24          | DIC /24 - FEB /25      | MAR - MAY /25        | JUN - AGO /25       |                         |
| 1. BANCOS                                    | \$ 650.000,00          | \$ 700.000,00          | \$ 670.000,00          | \$ 730.000,00          | \$ 110.000,00          | \$ 18.320,00         |                     | \$ 8.438.320,00         |
| 2. COOPERATIVAS                              |                        |                        |                        |                        |                        |                      |                     | \$ -                    |
| 3. CRÉDITOS PROVEEDORES                      |                        |                        |                        |                        |                        |                      |                     | \$ -                    |
| 4. CRÉDITOS PARTICULARES                     |                        |                        |                        |                        |                        |                      |                     | \$ -                    |
| 5. CRÉDITOS SOCIOS                           |                        |                        |                        |                        |                        |                      |                     | \$ -                    |
| 6. RECURSOS PROPIOS                          | \$ 48.770,39           | \$ 33.014,01           | \$ 36.133,43           | \$ 40.905,67           | \$ 31.698,17           | \$ 40.695,78         | \$ 13.674,40        | \$ 3.326.079,15         |
| 7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO | \$ 1.210.000,00        | \$ 1.210.000,00        | \$ 1.310.000,00        | \$ 1.500.000,00        | \$ 1.000.000,00        | \$ 100.000,00        |                     | \$ 6.330.000,00         |
| 8. OTROS (Indicar)                           |                        |                        |                        |                        |                        |                      |                     | \$ -                    |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>\$ 1.908.770,39</b> | <b>\$ 1.943.014,01</b> | <b>\$ 2.016.133,43</b> | <b>\$ 2.270.905,67</b> | <b>\$ 1.141.698,17</b> | <b>\$ 159.015,78</b> | <b>\$ 13.674,40</b> | <b>\$ 18.094.399,15</b> |

Contador CAROLINA FLÓREZ JARAMILLO  
NOMBRE Y APELLIDOSMatricula No 122662-TRepresentante Legal CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL  
NOMBRE Y APELLIDOS

*Carolina Flórez Jto*  
FIRMA

*[Firma]*  
FIRMA

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

|                  |                                      |   |
|------------------|--------------------------------------|---|
| Cód. FO-CONU-003 | Formato                              | <br>Alcaldía de Medellín |
| Versión. 5       | FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas |   |

## BALANCE GENERAL

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

Balance General Al: 31 DE MARZO

De: 2023

Registro No.

Elaborado Por: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN

Día 23 Mes 10 Año 2023

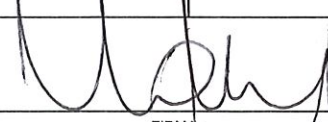
| ACTIVO  |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                           |   |                            |
| <b>EFFECTIVO</b>                                  |   |                            |
| 1   | CAJA MENOR                              | \$ 2.800,00                |
| 2   | CUENTAS CORRIENTES                      | \$ 20.598.728,00           |
| 3   | CUENTAS DE AHORRO                       | \$ 4.593.567,00            |
| 4   | FONDOS DE INVERSIÓN                     | \$ 52.815.910,00           |
| 5   | CUENTAS CORRIENTES EN MONEDA EXTRANJERA | \$ 11.203.295,00           |
| 6   |   |                            |
| 7   |   |                            |
| 8   | <b>TOTAL (1 - 7)</b>                    | <b>\$ 89.214.300,00</b>    |
| <b>CUENTAS POR COBRAR</b>                         |   |                            |
| 9   | CUENTAS POR COBRAR CLIENTES             | \$ 79.686.418,00           |
| 10  | ANTICIPOS Y AVANCES                     | \$ 3.858,00                |
| 11  | ANTICIPOS DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES | \$ 29.173.200,00           |
| 12  | CUENTAS POR COBRAR TRABAJADORES         | \$ 1.009.860,00            |
| 13  | DEUDORES VARIOS                         | \$ 72.845.868,00           |
| 14  | <b>TOTAL (9 - 13)</b>                   | <b>\$ 182.719.204,00</b>   |
| <b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>                  |   |                            |
| 15  | TÍTULOS VALORES                         | \$ -                       |
| 16  | VALORES MOBILIARIOS                     | \$ -                       |
| 17  | <b>TOTAL (15 - 16)</b>                  | <b>\$ -</b>                |
| <b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b> |   |                            |
| 18  | INVENTARIOS                             | \$ 151.394.278,00          |
| 19  | OBRA DE CONSTRUCCIÓN EN CURSO           | \$ -                       |
| 20  | ANTICIPOS Y AVANCES A PROVEEDORES       | \$ 2.313.745,00            |
| 21  | ANTICIPOS Y AVANCES A CONTRATISTAS      | \$ 403.357,00              |
| 22  | ANTICIPO LOTES                          | \$ -                       |
| 23  | FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS              | \$ 433.990.166,00          |
| 24  | OBRA DE URBANIZACIÓN TERMINADAS         | \$ -                       |
| 25  | OBRA DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO         | \$ -                       |
| 26  | OBRA DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS         | \$ -                       |
| 27  | PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRA      | \$ -                       |
| 28  | VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA     | \$ -                       |
| 29  | <b>TOTAL (18 - 28)</b>                  | <b>\$ 588.101.546,00</b>   |
| <b>ACTIVOS FIJOS</b>                              |   |                            |
| <b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>                     |   |                            |
| 1   | MAQ. Y EQUIPO                           | \$ 3.468.434,00            |
| 2   | EQUIPO DE OFICINA                       | \$ 204.020,00              |
| 3   | EQUIPOS DE COMPUTACIÓN Y COMUNIC.       | \$ 676.141,00              |
| 4   | FLOTA Y EQ. DE TRANSPORTE               | \$ 619.042,00              |
| 5   | <b>TOTAL (1 - 4)</b>                    | <b>\$ 4.967.637,00</b>     |
| <b>OTROS ACTIVOS</b>                              |   |                            |
| 1   | INVER. VR RAZONABLE CAMBIOS PAT.        | \$ 29.327,00               |
| 2   | INVERSIONES EN ASOCIADAS                | \$ 15.303.382,00           |
| 3   | CUENTAS POR COBRAR                      | \$ 1.295.920,00            |
| 4   | INVENTARIO LP                           | \$ 155.017.404,00          |
| 5   | SEGUROS                                 | \$ 7.620.020,00            |
| 6   | <b>TOTAL (1 - 5)</b>                    | <b>\$ 179.266.053,00</b>   |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                              |   | <b>\$ 1.044.268.740,00</b> |
| <b>CUENTAS DE ORDEN</b>                           |   |                            |

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

GERENTE O  
REPRESENTANTE  
LEGAL

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL

NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

REVISOR FISCAL

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y APELLIDO

\_\_\_\_\_  
FIRMA

\_\_\_\_\_  
MATRICULA No

CONTADOR

\_\_\_\_\_  
CAROLINA FLOREZ JARAMILLO

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y APELLIDOS

*Carolina Florez Jilo*  
\_\_\_\_\_  
FIRMA

\_\_\_\_\_  
122662-T

\_\_\_\_\_  
MATRICULA No



|                  |                                      |   |
|------------------|--------------------------------------|---|
| Cód. FO-CONU-003 | Formato                              | <br>Alcaldía de Medellín |
| Versión. 5       | FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas |   |

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

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

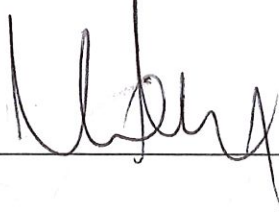
|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| VENTAS BRUTAS: .....                                    | \$        | 99.074.898,00        |
| MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....         | -\$       | 593.210,00           |
| <b>(1) VENTAS NETAS .....</b>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

GERENTE O  
REPRESENTANTE LEGAL

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL

FIRMA

Nombre



REVISOR FISCAL

FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

Número

CONTADOR

CAROLINA FLÓREZ JARAMILLO

FIRMA

Nombre

Carolina Flórez Jillo



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

Certificado generado con el Pin No: 240112678787577594

Nro Matrícula: 001-1428139

Pagina 1 TURNO: 2024-8410

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 08:46:20 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 25-11-2021 RADICACIÓN: 2021-78761 CON: ESCRITURA DE: 27-10-2021

CODIGO CATASTRAL: AAB0104BCYECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE METROPOLITAN SERVICIOS CON AREA DE 3.154.858M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.14181 DE FECHA 20-10-2021 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE METROPOLITAN EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE O ASI:-M.I. 001-179958:POR ESCRITURA 1394 DEL 30-06-2020 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA "IDEA" , A : FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE METROPOLITAN , REGISTRADA EL 04-08-2020 EN LA MATRICULA 001-179958.POR ESCRITURA 4429 DEL 13-11-2009 NOTARIA 11 DE MEDELLIN DACION EN PAGO ESTE Y OTRO, DE: DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA , A : INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA "IDEA" , REGISTRADA EL 09-12-2009 EN LA MATRICULA 001-179958.POR ESCRITURA 3037 DEL 07-11-2007 NOTARIA 25 DE BOGOTA,D.C. RATIFICACION CONTRATO CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2159 DEL 24-06-1997 DE NOTARIA 25 DE BOGOTA DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS , A : DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA , REGISTRADA EL 20-11-2007 EN LA MATRICULA 001-179958.POR ESCRITURA 2159 DEL 24-06-1997 NOTARIA 25 DE SANTAFE DE BOGOTA DONACION DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS , A : GOBERNACION DE ANTIOQUIA , REGISTRADA EL 19-09-1997 EN LA MATRICULA 001-179958.-LA M.I. 001-156248:POR ESCRITURA 259 DEL 11-03-2021 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA "IDEA" , A : FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE METROPOLITAN , REGISTRADA EL 19-04-2021 EN LA MATRICULA 001-156248.POR ESCRITURA 4429 DEL 13-11-2009 NOTARIA 11 DE MEDELLIN DACION EN PAGO ESTE Y OTRO, DE: DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA , A : INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA "IDEA" , REGISTRADA EL 09-12-2009 EN LA MATRICULA 001-156248.POR ESCRITURA 3037 DEL 07-11-2007 NOTARIA 25 DE BOGOTA,D.C. RATIFICACION CONTRATO CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2159 DEL 24-06-1997 DE NOTARIA 25 DE BOGOTA DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS , A : DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA , REGISTRADA EL 20-11-2007 EN LA MATRICULA 001-156248.POR ESCRITURA 2159 DEL 24-06-1997 NOTARIA 25 DE SANTAFE DE BOGOTA DONACION DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS , A : GOBERNACION DE ANTIOQUIA , REGISTRADA EL 19-09-1997 EN LA MATRICULA 001-156248. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 14181 DEL 20-10-2021 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN ENGLOBE DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE METROPOLITAN NIT.830.055.897-7 , REGISTRADA EL 27-10-2021 EN LA MATRICULA 001-1428137 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE METROPOLITAN SERVICIOS #MUNICIPIO DE MEDELLIN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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





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

Certificado generado con el Pin No: 240112678787577594

Nro Matrícula: 001-1428139

Pagina 2 TURNO: 2024-8410

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 08:46:20 AM

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

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

001 - 1428137

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-03-2021 Radicación: 2021-15812

Doc: ESCRITURA 1391 del 24-02-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL POR 4.540.000.000.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE METROPOLITAN NIT.830.055.897-7

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-2021 Radicación: 2021-78761

Doc: ESCRITURA 14181 del 20-10-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE METROPOLITAN NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-12-2023 Radicación: 2023-88331

Doc: ESCRITURA 14596 del 13-12-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA ANOTACION 1.

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT.860.034.594-1

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE METROPOLITAN

NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-12-2023 Radicación: 2023-88331

Doc: ESCRITURA 14596 del 13-12-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$5,379,500,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE METROPOLITAN

NIT.830.055.897-7

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA

X NIT.830.063.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*



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

Certificado generado con el Pin No: 240112678787577594

Nro Matrícula: 001-1428139

Pagina 3 TURNO: 2024-8410

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 08:46:20 AM

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

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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0      Nro corrección: 1      Radicación:      Fecha: 20-12-2023  
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202350061024 DE 02/08/2023 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-8410      FECHA: 12-01-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

| <b>CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS METROPOLITAN VIVIENDA TURISTICA</b> |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <b>Partes</b>                           | Serán partes del Contrato de Adhesión: La Fiduciaria, El Constituyente - Constructor, Promotor y el(los) Adquirente(s) conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato de Adhesión.   |  |
| 1.   | <b>La Fiduciaria</b>                    | CATALINA POSADA MEJIA, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, actuando en nombre y representación de Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3   |  |
|  |   | Dirección  | Carrera 43ª #14-57 Ciudad Medellín   |
|  |   | Correo Electrónico   | <a href="mailto:euribe@alianza.com.co">euribe@alianza.com.co</a>                     |
| 2.   | <b>Constituyente - Constructor</b>      | <b>ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO</b> , mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.98.545.946, quien actúa en el presente contrato en nombre y representación legal suplente de la sociedad <b>CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.</b> , NIT. 811.032.292-3, con domicilio en Medellín, constituido 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 2.002, en el libro 9o., folio 246, bajo el Nro. 1720, reformada en la razón social según Escritura Pública Nro. 11070 del 20 de septiembre del 2006 de la Notaria 15 de Medellín, tal como consta en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Medellín |  |
|  |   | Dirección  | Calle19 #43g-169 ofi 601 Ciudad Medellín   |
|  |   | Correo Electrónico   | <a href="mailto:camilom@constructoracapital.com">camilom@constructoracapital.com</a> |
|  |   | Porcentaje de Participación  | 100%   |
| 3.   | <b>Información Del Adquirente</b>       | TAG_TERCERO_NOMBRE   |  |
|  | <b>Identificación</b>                   | TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION  |  |
|  | <b>Dirección</b>                        | TAG_TERCERO_DIRECCON   |  |
|  | <b>Teléfono</b>                         | TAG_TERCERO_TELEFONO   |  |
| 4.   | <b>Beneficiario</b>                     | Tiene la definición asignada en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión  |  |
| 5.   | <b>Inmueble</b>                         | Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-1428139 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur   |  |
| 6.   | <b>Proyecto</b>                         | Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble es de vivienda turística, el cual comprende aproximadamente 53 unidades tipo apartamentos, 53 parqueaderos de vehículos privados y 47 cuartos útiles.  |  |
| 7.   | <b>Vigencia Fase Pre - Constructiva</b> | Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la firma del Contrato de encargo fiduciario de preventa. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.   |  |
| 8.   | <b>Clausulas limitativas</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Numeral 15 - <b>Modificación del Contrato.</b></li> <li>• Numeral 6 literal c) - <b>Cuando Procede La Devolución De Recursos.</b></li> </ul>  |  |

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022

|                                  |  |   |
|----------------------------------|--|---|
|                                  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Numeral 8 - <b>Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</b></li> <li>• Numeral 13 - <b>Cesión del Contrato.</b></li> <li>• Numeral 23 - <b>Desistimientos</b></li> </ul>  |
| 9.                               | <b>Condiciones de Giro</b>   | Son las condiciones que debe acreditar el Constituyente - Constructor ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma.<br>Las condiciones de giro se encuentran plenamente descritas en el numeral 9 de la caratula del Contrato.  |
| 10.                              | <b>El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor</b>   | Si_X__ no_____  |
| 11.                              | <b>Fondo De Inversión Colectiva</b>  | TAG_NUMERO_ENCARGO  |
| 12.                              | <b>Etapas del Proyecto</b>   | <b>Etapas únicas</b>  |
| 13.                              | <b>Activo(s) Inmobiliario(s) (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).</b> | <p>Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE<br/> Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE<br/> Numero de Garaje(s): TAG_PARQUEADERO_NUMERO<br/> Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO<br/> Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm<sup>2</sup><br/> Incluye muros y buitrones.<br/> Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m<sup>2</sup><br/> Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes<br/> Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.</p> |
| <b><u>Fase Constructiva.</u></b> |  |   |
| 14.                              | <b>Título Jurídico</b>   | Beneficio de Área<br>Compra Venta (X)   |
| 15.                              | <b>Vigencia Fase Constructiva</b>  | Para cada etapa es de veintiséis (26) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro de cada etapa.  |

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

## CLAUSULAS

### 1. OBJETO. EL CONTRATO TIENE POR OBJETO:

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

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**



**FINALIDAD DEL CONTRATO DE ADHESIÓN:** La entrega al Constituyente - Constructor de los Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.

En vigencia de la Fase Constructiva y en consecuencia en el Fideicomiso Inmobiliario la transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Constituyente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la “Certificación Técnica de Ocupación” conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).

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

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

2. **ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO DE ADHESIÓN.** Son los Recursos que entrega(n) el (los) Adquirente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la consignación de éstos, exista la plena identificación de estos y se cuente con la plena vinculación del(los) Adquirente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.
3. **RENDIMIENTOS O UTILIDADES.** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos por el(ellos) aportados e invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Constituyente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Constituyente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

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

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

4. **DESARROLLO CONSTRUCTIVO.** La construcción del Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 2 Fases: (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post- Constructiva.
5. **OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATANTES.**

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**





**5.1. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación. El Constituyente - Constructor tendrá la especial obligación y prohibición de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al **Proyecto** durante toda la vigencia del presente Contrato De Adhesión.

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

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

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

- i. Que Alianza le rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- ii. A otorgar mi(nuestra) aprobación previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las Condiciones De Giro definidas en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, mis derechos como Adquirente(s), la descripción del Proyecto o el Constituyente - Constructor, conforme lo previsto en la cláusula de modificaciones de este Contrato de Adhesión.
- iii. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se me entregue el saldo de los recursos aportados, aplicando previamente las deducciones por concepto ACUERDO POR DESISTIMIENTO – INCUMPLIMIENTO, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc, que lleguen a corresponder.
- iv. Acudir directamente a Alianza, al Defensor del Consumidor Financiero o la misma Superintendencia Financiera de Colombia en caso de existir alguna petición, queja o reclamo.
- v. A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Constituyente - Constructor, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Constituyente - Constructor.
- vi. En caso de que no se cumplan las Condiciones De Giro dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de estos en los términos del presente Contrato De Adhesión.

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

- i. Realizar los aportes a los que me(nos) obligo(obligamos), únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo Plan De Pagos.
- ii. Permitir que los Recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Constituyente - Constructor al cumplimiento de las Condiciones De Giro.
- iii. Diligenciar la información para vincularse a Alianza y actualizar la información que llegue a ser requerida en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.
- iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato de Adhesión.
- v. Obtener previa aprobación de Alianza y del Constituyente - Constructor para la celebración de cesiones de posición contractual del Contrato De Adhesión.
- vi. Suscribir los documentos anexos y/o conexos que el Constituyente - Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s) y que se consideren

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**



necesarios para la realización de la negociación. Queda entendido que Alianza no realizará una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente con el Constituyente - Constructor y el (los) Adquirente(s).

- vii. Abstenerse de entregar directamente Recursos al Constituyente - Constructor.
- viii. Las demás establecidas en el presente Contrato De Adhesión y en los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
- ix. Adelantar las actividades necesarias para la obtención, aprobación y desembolso de los mecanismos de financiación establecidos para la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s) en las fechas y condiciones acordadas con el Constituyente - Constructor, por lo que se obliga(n) a radicar todos los documentos exigidos en la entidad financiera, teniendo en cuenta que dichos recursos son un medio de pago aceptado en la negociación, en tal sentido es responsabilidad del (los) Adquirente(s). Esta obligación se deberá(n) cumplir en las fechas y condiciones acordadas con el Constituyente - Constructor en el Anexo Plan De Pagos.

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

- a) **Por cumplimiento de las Condiciones de Giro:** Los Recursos se entregarán al Constituyente - Constructor una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del proyecto contados desde la acreditación de las Condiciones de Giro.  
Durante la vigencia del Contrato de Fiducia y en todo caso con posterioridad al cumplimiento de las Condiciones de Giro, los Recursos entregados serán puestos a disposición del Constituyente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato de Fiducia.
- b) **Por el NO cumplimiento de las Condiciones de Giro.** En este caso Alianza informará al(los) Adquirente(s) que los Recursos se encuentran a su disposición.
- c) **Cuando Procede La Devolución De Recursos.** (a) Por las causales indicadas en el literal b anterior; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Constituyente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

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

**Durante el Periodo Constructivo** y durante la vigencia del Contrato de Fiducia, los rendimientos pertenecerán al Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, descontando de igual forma los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO. Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**



recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de estos previo aporte de los mismos por parte del Constituyente - Constructor, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 10.1.** Terminación del Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica.

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**

- 10.2. Por mora del(los) Adquirente(s) de más de treinta (30) días en la entrega de los Recursos según el Plan de Pagos y así lo haya instruido el Constituyente - Constructor, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
  - 10.3. Por voluntad del Constituyente - Constructor. El Constituyente - Constructor podrá instruir a Alianza la terminación unilateral del presente Contrato de Adhesión, caso en el cual no se aplicarán las sanciones a cargo de (los) Adquirente(s), y en consecuencia estará a cargo del Constituyente - Constructor pagar la penalidad prevista en la cláusula denominada Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
  - 10.4. Por incumplimiento del (los) Adquirente(s) a las obligaciones aquí pactadas y los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
  - 10.5. Por voluntad de (los) Adquirente(s), caso en el cual se aplicará lo previsto en el numeral de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
  - 10.6. Por incumplimiento del(los) Adquirente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica, caso en el cual Alianza no cancelará suma alguna en favor del (los) Adquirente(s).
  - 10.7. Cuando el (los) Adquirente(s) sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este Contrato de Adhesión.
  - 10.8. Por el fallecimiento del (los) Adquirente(s) o alguno de estos en caso que la parte este compuesta por más de una persona, situación que deberá ser informada por los interesados al Constituyente - Constructor y, este a su vez a Alianza para que proceda a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Adquirente(s) al cual se transfieran dichos saldos. Salvo que medie cesión de conformidad con la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en el presente Contrato, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.
  - 10.9. De común acuerdo entre el Constituyente - Constructor y el (los) Adquirente(s) Adherente(s).
  - 10.10. Cuando, durante la Fase Constructiva y en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario, llegado el momento de escriturar el Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del el Activo(s) Inmobiliario(s) caso en el cual se aplicara el Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento .
11. **GESTIÓN DE RIESGOS.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)
12. **NOTIFICACIONES.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de comunicación y notificación en las direcciones físicas o electrónicas indicadas en la caratula del presente Contrato de Adhesión.

En el evento que no sea posible la localización del Constituyente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Estipulaciones tipo del Contrato Encargo

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**



Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y que adicionalmente se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

**13. CESIÓN DEL CONTRATO.** La cesión de las calidades de Constituyente - Constructor, deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

El(los) Adquirente(s) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente Contrato de Adhesión, cuando exista concepto favorable previo y escrito del Constituyente - Constructor y aceptación de Alianza.

Así mismo procederá cuando el (los) Adquirente(s) haya cancelado en su totalidad el valor del (los) Activo(s) Inmobiliario(s).

Si el (los) Adquirente(s) adquiere el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) con solicitud de crédito se podrá solicitar la cesión de derechos y obligaciones a un tercero cuando se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a. Cancelación de la totalidad de la cuota inicial
- b. El tercero se encuentra dentro de los siguientes rangos de familiaridad: primero (padres – hijos) y segundo grado de consanguinidad (abuelos y nietos; hermanos); primer grado de afinidad (espos(a) y los hijos del cónyuge (hijastros) y suegros; primero civil (padre-hijo adoptivo).
- c. No tener reportes negativos en la consulta a las centrales de riesgo”.

En el evento en que el Constituyente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación del (los) Adquirente(s), para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) tienen derecho a manifestar expresamente y por escrito la no aceptación a dicha cesión y podrán solicitar la terminación del Contrato De Adhesión sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Una vez agotado el procedimiento anteriormente indicado y se cuente con la aceptación del(los) Adquirente(s) para adelantar la cesión de posición contractual de fiduciario, mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) autoriza(amos) al Constituyente - Constructor y a Alianza a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.

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

**14. CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNIÓN.** Autorizo a Alianza a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

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

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

- Implique cambios sobre las responsabilidades a cargo del Constituyente - Constructor.

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**





- Cambie de algún modo las Condiciones De Giro dispuestas en el Contrato.
- Altere los derechos del (los) Adquirente(s).

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

**NOTA:** El Contrato de Fiducia podrá ser modificado a solicitud del Acreedor Financiero, lo cual será informado en el respectivo reporte de información otorgado por el Constituyente – Constructor y la Fiduciaria, según corresponda.

- 16. MANEJO DE DATOS PERSONALES.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). El (los) Adquirente(s), con la suscripción de este Contrato De Adhesión, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato de Adhesión, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato de Adhesión.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Adhesión por parte del (los) Adquirente(s) con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el (los) Adquirente(s) puede(n) acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia y/o Superintendencia Financiera de Colombia, según corresponda, para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

- 17. DECLARACIONES.** Mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) declara(n):
- 17.1. ESTE CONTRATO DE ADHESIÓN NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**
- 17.2.** Que fue(ron) informado(s) que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y pueden consultarse en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
- 17.3.** Que a la suscripción del Contrato De Adhesión le fue entregada una copia del Contrato y Contrato de Fiducia.
- 17.4.** Para el desarrollo constructivo el Constituyente - Constructor podrá optar por la constitución de esquema de fiducia inmobiliaria caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), razón por la cual le será entregada una copia del contrato del Contrato Fiduciario.
- 17.5.** Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante "DCF"), al cual puede acudir correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com) Teléfono:+57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164. Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com). El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**



- 17.6. Con la suscripción digital del presente Contrato De Adhesión, acepto(amos) los términos y condiciones de este, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.
- 17.7. Que el punto de equilibrio del Proyecto fue establecido directamente por el Constituyente - Constructor, sin participación de Alianza.
- 17.8. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato y del Contrato de Fiducia, según aplique, y, en virtud del Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente - Constructor suscriba conmigo (con nosotros).
- 17.9. Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada registro de cesión del presente Contrato De Adhesión causará una comisión a favor de Alianza equivalente a medio (0.5) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, la cual estará a mi(nuestro) cargo.
- 17.10. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mí (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
- 17.11. Que he(hemos) sido informados en la sala de negocios del Constituyente - Constructor, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado las explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.
- 17.12. El (Los) Adquirente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Constituyente - Constructor, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.
- 17.13. El (los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al (los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 17.14. Que conoce que el Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el(los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- 17.15. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.
- 17.16. Que es responsabilidad del Constituyente - Constructor la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
- 18. ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO.** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista del negocio, incumpla los pagos acordados con el Constituyente - Constructor, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Constituyente - Constructor, asumirá las sanciones establecidas con el Constituyente - Constructor en virtud de la relación de consumo existente entre el Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

El ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio de fecha 22 de julio de 2022 1428138

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**



**EL ACUERDO POR DESISTIMIENTO – INCUMPLIMIENTO EQUIVALE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE CON UN MÍNIMO DE DOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (2 SMMLV)**

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

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

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

**DESARROLLO FASE CONSTRUCTIVA.**

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

- 20. Efectos de la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria. El presente Contrato de Adhesión servirá de instrumento para:**

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

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

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**

- a. Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para el Constituyente - Constructor, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente - Constructor.
- b. El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el Proyecto, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso Fideicomitente - Constructor, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).
- c. El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) que el Proyecto estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
- d. Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente - Constructor mediante los documentos conexos que el Fideicomitente - Constructor suscriba con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

**22. GESTIONES DEL FIDEICOMITENTE - CONSTRUCTOR.** El Fideicomitente - Constructor garantiza al(los) Adquiriente(s) y a Alianza que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona el Activo(s) Inmobiliario(s) a que hace referencia éste Contrato De Adhesión y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

**23. DESISTIMIENTOS.** Además de lo dispuesto en este Contrato de Adhesión, el Fideicomitente - Constructor directamente me(nos) puede desistir del negocio si cuando llegado el momento de escriturar el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del (los) Activo(s) Inmobiliario(s). Para aplicar estos desistimientos ante Alianza será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente - Constructor en ese sentido.

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

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

- a. Plan de Pagos y Acuerdo de voluntades entre Adquirente Adherente y Fideicomitente – Constructor.
- b. El Contrato.
- c. El Contrato de Fiducia.
- d. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
- e. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria y su correspondiente Contrato de Adhesión.

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**



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

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

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Valor total de la vinculación:  | TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO |
| Descuento:  | TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO      |
| Sobrecosto:   | TAG_SOBREPOSTO               |
| Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:  | TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO |
| Aportes en efectivo   | TAG_CUOTA_INICIAL            |
| Total de la Financiación: Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del Adquiriente Adherente carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el Constructor al Adquiriente Adherente. | TAG_TOTAL_FINANCIACION       |

#### PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El valor de los aportes pactados con el Constructor será la suma de TAG\_VALOR\_INMUEBLE\_EN\_NUMERO (TAG\_VALOR\_INMUEBLE\_EN\_LETRAS de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

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

Total de la cuota inicial: TAG\_CUOTA\_INICIAL  
 Total Financiación: TAG\_CREDITO\_HIPOTECARIO

El Contrato de Adhesión se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ de dos mil veinti\_\_\_\_\_ (2.02\_\_\_\_\_).

**El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022**

**ESCRITURA NÚMERO:**

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

**DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT: 890.300.279-4**

**A FAVOR DE: FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA -----**

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

**PROTOCOLIZACION CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION ..... \$ 0 ---**

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

**DE: FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA NIT- 830.053.812-2**

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

**A FAVOR DE: «A\_FAVOR\_DE»**

**HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT: 890.300.279-4**

**VALOR DESAFECTACION «VDESAFECTACION»**

**TRANSFERENCIA «VR\_VENTA\_»**

**VALOR HIPOTECA «VR\_HIPOTECA\_»**

**AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_X\_\_\_**

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

**ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**

**----- – NIT- 830.053.812-2**

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

**«A\_FAVOR\_DE»**

**..... C.C. «CEDULA»**

**BANCO DE OCCIDENTE S.A..... NIT: 890.300.279-4**

**«APTO» -----**

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



«GJE\_1» -----MATRICULA INMOBILIARIA  
NÚMERO: «MATRICULA1»-----

«CUARTO\_UTIL» -----  
MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA3» -----

--

Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA. Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Carrera 43A Nro. 32 - 128 Medellin. -----

TIPO DE PREDIO URBANO.-----

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

Se otorgaron los siguientes actos: -----

ACTO No. 1 -----

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN -----

Compareció XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino de XXXXXXXXXXXX, con cédula de ciudadanía No. XXXXXXX de XXXXXXX, obrando como **APODERADA ESPECIAL** del BANCO DE OCCIDENTE S.A. , establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D. C., convertido en Banco Comercial con su actual denominación por escritura Nro. 3890 de julio 25 de l.997, de la notaría 18 de Bogotá, lo que acredita con el poder elevado a escritura pública Nro. **14.901 del Primero (01) de Noviembre de 2014 de la Notaria 15 de Medellín**, que se protocoliza con la presente escritura y dijo. -

**PRIMERO:** Que mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_ otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día \_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_ EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ZONA SUR DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, bajo el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) 001-1422197 ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA NIT- 830.053.812-2 Constituyó hipoteca global o abierta de primer grado a favor de BANCO DE OCCIDENTE S.A. Sobre el siguiente inmueble: -----

**LOTE METROPOLITAN SERVICIOS:** Un lote ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de 3.154,858 mtrs<sup>2</sup>, delimitado por los siguientes puntos: POR EL SUR, del punto L al punto M, en una distancia de 24,51 metros, lindando con el lote cesión espacio público parque, POR EL OCCIDENTE, del punto M al punto S, en una distancia de 116,76 metros, lindando con el lote cesión espacio público vía carrera 43A, POR EL NORTE, del punto S al punto R, en una distancia de 26,68 metros, lindando con el lote cesión andén vía calle 33, POR EL ORIENTE, del punto R al punto Q, en una distancia de 52,60 metros, lindando con el lote Metropolitan Vivienda, nuevamente POR EL NORTE, del punto Q al punto P, en una distancia de 16,12 metros, lindando con el lote Metropolitan Vivienda, nuevamente POR EL ORIENTE, del punto P al punto O, en una distancia de 26,10 metros, lindando con el lote Metropolitan Vivienda, POR EL SUR, del punto O al punto N, en una distancia de 16,12 metros, lindando con el lote Metropolitan Vivienda, nuevamente POR EL ORIENTE, del punto N al punto L punto de partida, en una distancia de 27,50 metros, lindando con el lote Metropolitan Vivienda. Puntos tomados del plano 01.-----

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **001-1428139** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Cédula catastral: Sin asignar. -----

**SEGUNDO:** Que obrando en el carácter y representación antes indicados, y en virtud de haber sido cubierto PARCIALMENTE el citado gravamen hipotecario

LIBERA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE, en cuanto hace relación a los siguientes inmuebles: -----

«**APTO**» -----

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

----

«**GJE\_1**» -----

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

-----

«**CUARTO\_UTIL**» -----

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

----

**Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURÍSTICA Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Carrera 43A Nro. 32 - 128 Medellín.** -----

-----

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

**Código Catastral de mayor extensión,** \_\_\_\_\_ ----

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

Continua vigente la garantía hipotecaria sobre los demás inmuebles hipotecados.

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

-----

**ACTO NRO. 2 PROTOCOLIZACION CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION** compareció **CATALINA POSADA MEJÍA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente de la Sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y Representación Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** , sociedad de Servicios Financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y Sucursal en Medellín, sociedad de servicios financieros (Fiduciaria)

legalmente constituida mediante Escritura Pública Número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10A del Circulo Notarial de Cali, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual se acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera, que se adjuntan a este documento, sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**, identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, patrimonio autónomo constituido por medio documento privado suscrito el 21 de diciembre de 2017, lo cual acredita con copia auténtica de los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y por la Superintendencia Financiera de Colombia que, presenta para su protocolizan con este instrumento, quien obra en este acto única y exclusivamente como vocera y administradora, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma quien en adelante y para los efectos de la presente escritura, se denominará **EL FIDEICOMISO, CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL**, quien dijo ser mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 3.391.742 expedida en Envigado, quien actúa en condición de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN SAS**, identificada con NIT. 900.430.960-5, en calidad de Gerente General, sociedad comercial con domicilio en Medellín, constituida por escritura pública Nro. 1122 del 18 de febrero de 2002 de la Notaria 15 de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el día 26 de febrero de 2002, en el libro 9º., folio 246, bajo el Nro. 1720, lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO Y MANIFESTARON: -----**

**PRIMERO:** Que con el fin de dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10º.

de la Ley 1796 de 2016, la compareciente, obrando como lo deja indicado, viene a **PROTOCOLIZAR** el Certificado Técnico de Ocupación – CTO correspondiente a la \_\_\_\_\_ **Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Carrera 43A Nro. 32 - 128 Medellín. ---**

-----

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

**Se le solicita a la señora registradora de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, inscribir la protocolización de este certificado en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). «MATRICULA1», «MATRICULA2» «MATRICULA3», correspondiente(s) a el(los) siguiente(s) inmueble(s): «GJE\_1», Y«GJE\_2» «CUARTO\_UTIL» Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Carrera 43A Nro. 32 - 128 Medellín, cuyos linderos y demás especificaciones se citan en el tercer acto de esta escritura. -----**



-----  
**ACTO No. 3**

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

**ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – Actuando única y exclusivamente como vocera  
y administradora del FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y  
VIVIENDA TURISTICA – NIT- 830.053.812-2** -----

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

denominará **EL FIDEICOMISO** y **CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL**, quien dijo ser mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 3.391.742 expedida en Envigado, quien actúa en condición de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN SAS**, identificada con NIT. 900.430.960-5, en calidad de Gerente General, sociedad comercial con domicilio en Medellín, constituida por escritura pública Nro. 1122 del 18 de febrero de 2002 de la Notaria 15 de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el día 26 de febrero de 2002, en el libro 9º., folio 246, bajo el Nro. 1720, lo cual se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO.**

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

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

**CONSIDERANDOS** -----

1. Que por medio de documento privado suscrito el 21 de diciembre de 2017, fue celebrado entre **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de **FIDUCIARIA** se constituyó un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración de Simple, del cual surgió el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**, Contrato de Fiducia modificado integralmente mediante otrosí del diez (10) de junio de 2019, en el cual se modificó el clausulado inicial del contrato con el fin de adaptarlo a un Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria para el desarrollo del Proyecto por exclusiva cuenta y riesgo del Fideicomitente y/o Beneficiario, Constructora Capital Medellín S.A.S.-----

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

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

-----

4. Que en desarrollo del objeto del **FIDEICOMISO** y de conformidad con lo pactado en el **Contrato de Fiducia Mercantil**, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, y **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** suscribió **CONTRATOS DE ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** con terceros interesados en adquirir los inmuebles del **CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA.**, quienes se denominaron **BENEFICIARIOS DE AREA**, para que una vez terminada la construcción del **PROYECTO**, los **BENEFICIARIO** les hicieran entrega material de los inmuebles y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO**, les transfiriera, a título de beneficio, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta su beneficio. En el Encargo Fiduciario se instrumentó

el pago de estos bienes, todo de conformidad con los términos y condiciones allí establecidas. -----

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

### **CLÁUSULAS**

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

«**LINDER\_APARTAMENTO**»

-----  
«**LINDER\_GARAJE\_1**»

-----  
«**LINDEROS\_CUARTO\_UTIL\_»**

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

-----  
Inmuebles que forman parte del **CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** . Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Carrera 43A Nro. 32 - 128 Medellín. -----

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

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

**Código Catastral de mayor extensión,** \_\_\_\_\_ ----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de áreas y linderos, la transferencia se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EI CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** , del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, se encuentra situado en el Municipio de Medellín, distinguido en su puerta de entrada como **Carrera 43A Nro. 32 - 128 Medellín, Antioquia** y se encuentra construido sobre el siguiente lote de mayor extensión: -----

**LOTE METROPOLITAN SERVICIOS:** Un lote ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de 3.154,858 mtrs<sup>2</sup>, delimitado por los siguientes puntos: POR EL SUR, del punto L al punto M, en una distancia de 24,51 metros, lindando con el lote cesión espacio público parque, POR EL OCCIDENTE, del punto M al punto S, en una distancia de 116,76 metros, lindando con el lote cesión espacio público vía carrera 43A, POR EL NORTE, del punto S al punto R, en una distancia de 26,68 metros, lindando con el lote cesión andén vía calle 33, POR EL ORIENTE, del punto R al punto Q, en una distancia de 52,60 metros, lindando con el lote Metropolitan Vivienda, nuevamente POR EL NORTE, del punto Q al punto P, en una distancia de 16,12 metros, lindando con el lote Metropolitan Vivienda, nuevamente POR EL ORIENTE, del punto P al punto O, en una distancia de 26,10 metros, lindando con el lote Metropolitan Vivienda, POR EL SUR, del punto O al punto N, en una distancia de 16,12 metros, lindando con el lote Metropolitan Vivienda, nuevamente POR EL ORIENTE, del punto N al punto L punto de partida, en una distancia de 27,50 metros, lindando con el lote Metropolitan Vivienda. Puntos tomados del plano 01.

**Matricula Inmobiliaria Nro. 001-1428139 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur** . -----

Y las edificaciones que se construyan para el proyecto denominado **CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** situado en el Municipio de Medellín Departamento de Antioquia, República de Colombia. Los linderos y demás especificaciones se determinan en



la(s) escritura(s) antes mencionada(s). -----  
-----

**PARÁGRAFO TERCERO.** La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común del Conjunto, todo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** Las especificaciones de construcción de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** ., constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

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

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

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

2. Adquirió inicialmente el **FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** el inmueble en mayor extensión Matricula Inmobiliaria Nro. **001-1428139** cuya vocera es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE METROPOLITAN** según consta en la escritura pública número **14596 del 13 de Diciembre de 2023** otorgada en la **Notaria Quince (15) de Medellín**, debidamente registrada el día **21 de DICIEMBRE de 2023** en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.** -----

3. Sobre este lote con Matrícula Inmobiliaria número **001-1428139** se construye el **CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**

**CLÁUSULA TERCERA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** a través del **FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** manifiesta que el (los) inmueble(s) objeto de transferencia, está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demandas, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de requerirse **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**, queda facultada para constituir por instrucción del Fideicomitente, en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre parte del lote donde se construye el **CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. También queda autorizada para constituir, si así se requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen al Conjunto, o a estos predios, la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s), se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman el **CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**, sin requerir autorización o comparecencias adicionales al **FIDEICOMISO**. -- -----

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

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

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

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

**PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** acudirá a la defensa de **ALIANZA y del FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta Cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA y el FIDEICOMISO se reserven el derecho de repetir contra él si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo estipulado en esta Cláusula. -----

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

**CLÁUSULA CUARTA. SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS:** De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**, a partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, serán de cargo de éste(os) los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado,

tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha, será(n) de cargo del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** el pago de las Cuotas de Administración ordinarias o extraordinarias del **CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**, así como intereses del crédito o intereses de subrogación si los hubiere, que le corresponde al (a los) bien(es) transferido(s). -----

**PARÁGRAFO.** Se hace constar de manera expresa que, a partir de la fecha de la firma del Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación firmado por el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, son por cuenta de éste (estos) todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados Por Leyes, Decretos, Ordenanzas, Acuerdos, Resoluciones u Oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre e l(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia. -----

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

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

**CLÁUSULA SEXTA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los Gastos Notariales y el Impuesto de Registro (**Boleta de Rentas**) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la presente transferencia de dominio, serán cubiertos

por partes iguales entre el **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** y el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Los Gastos de Inscripción en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** de esta escritura y todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) objeto de transferencia, serán por cuenta del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Los gastos de cancelación de hipoteca de mayor extensión serán por cuenta del **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO (CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.S.A.)** -----

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

**CLÁUSULA SÉPTIMA. EI FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** manifiesta que el (los) apartamento(s) que por este acto se transfiere(n), está(n) dotado(s) de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, y las acometidas para el servicio de gas y teléfono, y que las canalizaciones de gas y telefónicas que permiten la prestación de estos servicios, fueron recibidas por las Empresas Públicas de Medellín, asumiendo el **FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO** la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente, manifiesta que en el **CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por resoluciones otorgadas por la curaduría Primera de Medellín:

**(Insertar resoluciones)**

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



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

-----

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

-----

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

-----

**CLÁUSULA NOVENA. RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA:** Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual, este título se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que **trata el Numeral 2** de la Cláusula Octava anterior, evento en el cual, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para la restitución del (de los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula Primera, conforme instrucciones que para estos efectos imparta el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO. -----

-----

**CLÁUSULA DÉCIMA. EI FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTOdel FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Municipio de Medellín, , toda la documentación señalada en el Artículo 71 de la Ley 962 de julio 8 de 2005, en concordancia con el Artículo 185 del Decreto 19 de 2012, como consta en el **Radicado No. XXXXXX** expedido por la **Secretaria de gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín.** -----

-----

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

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

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

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

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

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

4. Conoce(n) y acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido el **CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**. y el Reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. -----

-----

5. Con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**, que el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** celebró con ella. -----

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

caso de retardo, el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) por mora, un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigentes, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, y conforme instrucción del Fideicomitente y Beneficiario, pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada. En caso de que la entidad financiera finalmente no realice el desembolso a más tardar dentro de los 10 días hábiles siguientes al registro de la presente escritura, por causas ajenas a **EL FIDEICOMISO y/o EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, se resolverá el presente contrato de pleno derecho, previa certificación que de la negativa expida por **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, quien actúa como acreedor hipotecario -----

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

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

1. Que la sociedad que representa ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** -----



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

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

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

5. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

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

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

Previa interrogación al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** acerca de su estado civil para dar cumplimiento a la Ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre Afectación a Vivienda Familiar, éste(os) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento: -----

**Que su estado civil es (son) «ESTADO\_CIVIL»** -----  
-----

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

**ACTO NRO. 4 HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DEL BANCO DE OCCIDENTE S.A.**-----

**Minuta de Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía**

**Crédito Hipotecario (Pesos)**

Compareció(eron) nuevamente «**A\_FAVOR\_DE**» mayor(es) de edad y domiciliado(s) en Medellín, ciudadano(s) Colombiano, identificado(s) con la(las) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) «**CEDULA**» de estado civil «**ESTADO\_CIVIL**», quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s) y manifestó(aron): -----

**Primero:** Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor del **BANCO DE OCCIDENTE S.A., NIT 890.300.279-4** establecimiento de crédito con domicilio en Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

«**APTO**» -----

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

«**GJE\_1**» -----

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

----

«**CUARTO\_UTIL**» -----

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

----

**Inmuebles que forman parte del CONJUNTO DE USO MIXTO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA. Situado en la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia en la Carrera 43A Nro. 32 - 128 Medellín.** -----

-----

**TIPO DE PREDIO URBANO.**-----**Código Catastral de mayor extensión,** \_\_\_\_\_---

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

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

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

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

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

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo de conformidad a la ley 546 de 1999 aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de «**PRESTAMO\_BANCO**» pesos moneda corriente, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto,

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

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

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

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

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

**Sexto:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de



hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.-----

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. **Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos

de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.-----

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

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

- a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. -----
- b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**. -----
- c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley. -----
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo. -----
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. -----
- f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**. -----
- g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que

- a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. -----
- h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no den al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).-----
- i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).-----
- j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. -----
- k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.-----
- l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (*OFAC*) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii)

- condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----
- m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera **El Acreedor**.-----
- n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente . -----
- o. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca. -----

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

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

**Decimoprimer:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio

y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s). -----

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

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

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

**Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía

hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -----

Compareció, la señora \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ y manifestó: -----

**PRIMERO:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación del **BANCO DE OCCIDENTE S.A. con NIT. 890.300.279-4**, como **APODERADA ESPECIAL**, según consta en la Escritura Pública Número 772 del Nueve (09) de Mayo de 2014, otorgada en la Notaría Veintiocho (28) del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C adicionado por medio de la escritura pública Nro. 1.807 del 23 de octubre de 2020 otorgada en la Notaria Veintiocho (28) del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C., lo cual acredita con certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Bancaria que adjunta para su protocolización junto con este instrumento. -----

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

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

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

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



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

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

Con la presente escritura se protocoliza carta de aprobación del crédito por la suma de «PRESTAMO\_BANCO»

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

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

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

**PARAGRAFO ESPECIAL: AUTORIZACIÓN NOTIFICACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO** Lo anterior de conformidad con el Artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, el cual reza: **“ARTÍCULO 56. NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA.** Las

autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación.-----

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:-----

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

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

**MATRICULA**

**AVALUO DE MAYOR EXTENSION \$** -----

**CODIGO CATASTRAL:**

DE MAYOR EXTENSION -----

**FONVALMED.NRO.**

Expedido en Medellín, Antioquia -----

Fecha de expedición.

Fecha de vencimiento:

Derechos Notariales: \$

RESOLUCIÓN 00387 de 2023

Superintendencia y fondo: \$

Iva: \$

Se elaboró en las hojas Aa

EL ACREEDOR HIPOTECARIO

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**C.C. \_\_\_\_\_**

**APODERADA ESPECIAL**

**BANCO DE OCCIDENTE S.A.**

**NIT. 890.300.279-4**

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

**CORREO ELECTRONICO:**

**EL FIDEICOMISO** -----

**CATALINA POSADA MEJÍA**

**C.C. 43.733.043**

**Representante Legal**

**Alianza Fiduciaria S.A.,**

**Actuando única y exclusivamente como Vocera y administradora del**

**FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA**

**NIT. 830.053.812-2**

**CORREO ELECTRONICO: [ssaldarriaga@alianza.com.co](mailto:ssaldarriaga@alianza.com.co)**

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

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO**

---

**CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL**

**C.C. Nro. 3'391.742,**

**Representante Legal**

**CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.**

**NIT. 811.032.292-3**

**CORREO ELECTRONICO: [andreab@constructoracapital.com](mailto:andreab@constructoracapital.com)**

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

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA -----

**XXXXXXXXXXXX**

**C.C.**

**TELEFONO:** \_\_\_\_\_

**ACTIVIDAD ECONOMICA.** \_\_\_\_\_

**DIRECCION:** \_\_\_\_\_

**ESTADO CIVIL:** \_\_\_\_\_

**CORREO ELECTRONICO:** \_\_\_\_\_

**ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI \_\_\_ NO \_\_\_**

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

**CARGO**

**FECHA DE VINCULACION:**

**FECHA DE DESVINCULACION:**

**EL NOTARIO**

## NOTARIO QUINCE DE MEDELLIN

|                     |  |                      |                  |   |               |
|---------------------|--|----------------------|------------------|---|---------------|
| <b>PROTOCOLISTA</b> |  |                      |                  | <b>METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA</b> |               |
|                     |  | <b>ESCRITURA Nro</b> |                  |   |               |
|                     |  | <b>FECHA</b>         |                  | <b>FICHO</b>  |               |
| <b>DE</b>           | <b>CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN SAS</b><br>Email de notificación:femedellín@construtoracapital.com  |                      |                  | <b>NIT</b>  | 811.032.292-3 |
|                     | <b>Observaciones en la factura</b><br><b>ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA NIT.</b><br><b>830.053.812-2</b><br><b>«APTO»</b> |                      |                  |   |               |
| <b>A FAVOR DE</b>   | «PORCENTAJE_COMPRADORES_»  |                      |                  | <b>CC</b>   | «CEDULA»      |
|                     | <b>TEL</b>   |                      | <b>Ocupación</b> |   |               |
|                     | <b>Dirección</b>   |                      |                  |   |               |
| <b>ACTOS</b>        |  | <b>VALOR</b>         | <b>AÑO</b>       | <b>GASTOS</b>   |               |
| <b>VENTA</b>        |  | «VR_VENTA_»          | <b>ADQ</b>       | Hojas Matriz  |               |
| <b>HIPOTECA 1</b>   |  | «VR_HIPOTECA_»       |                  | Copias completas  | de            |

|                                  |                  |                  |                                   |   |             |   |
|----------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|---|-------------|---|
| <b>HIPOTECA 2</b>                |                  | <b>2017</b>      | Copias simples                    |   | de          |   |
| <b>DESAFECTACION 860.034.594</b> | «VDESAFECTACION» |                  | Autenticaciones                   |   | Fotocopias  |   |
| <b>RENUNCIA</b>                  |                  |                  | Firmas R.L                        | 1 | Biométricos |   |
| <b>AFECTACION</b>                |                  |                  | Copias Protocolo                  |   | FACT        | 2 |
|                                  |                  |                  |                                   |   |             |   |
| <b>RENTAS Y REGISTRO</b>         |                  |                  | <b>OBSERVACIONES</b>              |   |             |   |
| <b>Concepto</b>                  | <b>Vendedor</b>  | <b>Comprador</b> | <b>MATRICULA APTO «MATRICULA»</b> |   |             |   |
| RENTAS                           | ✓                |                  | «MATRICULA»                       |   |             |   |
| REGISTRO VENTA                   |                  |                  |                                   |   |             |   |
| REGISTRO HIPOTECA                |                  |                  |                                   |   |             |   |
| LIBERACIÓN                       | ✓                |                  |                                   |   |             |   |
| AFECTACIÓN Y/O PATRIMONIO        |                  |                  |                                   |   |             |   |
| CANT CERTIF LIBERT               |                  |                  |                                   |   |             |   |
| COPIA ADICIONAL                  |                  |                  |                                   |   |             |   |
| MATRICULA ADICIONAL              |                  |                  |                                   |   |             |   |
| <b>SUMA CADA UNO</b>             |                  |                  |                                   |   |             |   |
|                                  |                  |                  |                                   |   |             |   |





CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN

**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



RESOLUCIÓN C1-0372 de 2023

(Junio 8)

Trámite 05001-1-22-0576

**POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LA ETAPA CONSTRUCTIVA 3 – SUBETAPA 1 Y 2 – PROYECTO METROPOLITAN SALUD Y SERVICIOS**

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto Municipal No. 0407 de Marzo 26 de 2020, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 400 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, 1437 de 2011 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

#### CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-22-0576 del 29 de diciembre de 2022, CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S., con NIT 811032292-3, a través de su representante legal, el señor CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.391.742, en calidad de fideicomitente del fideicomiso lote metropolitano, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LA ETAPA CONSTRUCTIVA 3 – SUBETAPA 1 Y 2 – PROYECTO METROPOLITAN SALUD Y SERVICIOS, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1428139, con matrícula de mayor extensión No. 001-1428137, ubicado en la Calle 33 Con Carrera 43A.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el 29 de diciembre de 2022.
3. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
4. Que para el proyecto metropolitano se han expedido los siguientes actos administrativos:
  - Resolución C1-1128 del 5 de noviembre de 2019, por medio de la cual se aprueba licencia de urbanización para la UAU 48, Plan Parcial de renovación Z3\_R\_21, perpetuo Socorro, con licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para las etapas constructivas 1 y 2 y demolición de las edificaciones existentes.
  - Resolución C1-0595 del 21 de julio de 2021, por medio de la cual se otorga modificación de licencia vigente de la licencia de construcción con resolución C1-1128 de 2019, etapas 1 y 2, proyecto Metropolitano.
  - Resolución C1-0647 del 6 de agosto de 2021, por medio de la cual se otorga licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión urbana.
  - Resolución C1-1006 del 30 de noviembre de 2021, por medio de la cual se otorga modificación de licencia de construcción con resolución C1-1128 del 5 de noviembre de 2019, etapas 1 y 2, proyecto Metropolitano, aprobación de los planos de propiedad horizontal, etapas 1 y 2.
  - Resolución C1-0497 del 28 de junio de 2022, por medio de la cual se otorga modificación de licencia vigente a la resolución C1-1128 del 5 de noviembre de 2019, etapas 1 y 2 y aprobación de los planos de propiedad horizontal.
  - Resolución C1-0563 del 21 de julio 2022, por medio de la cual se aclara la resolución no. C1-0497/2022 del 28 de junio de 2022.
  - Resolución C1-0964 del 21 de diciembre de 2022, por medio de la cual se aclara la resolución no. C1-0497/2022 del 28 de junio de 2022.
5. Que presenta Planos Arquitectónicos firmados por el Arquitecto DANIEL HINCAPIE RICO, con matrícula profesional No. A05041999-71723762.
6. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil LEÓN HUGO RESTREPO GALLEGO, con matrícula profesional No. 1854ANT.
7. Que presentó Revisión estructural por el Ingeniero civil RICARDO LEÓN BONETT DIAZ, con matrícula profesional No. 0520269085ANT.
8. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil JAIME EDUARDO HINCAPIE AGUILAR, con matrícula profesional No. 2007.



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**

9. Que el constructor responsable el ingeniero civil CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL, con matrícula profesional No. 05202141782.
10. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, oficio No. 4109.085-2018050209, en el cual se aprueba una altura total de 85.00m.
11. Que se anexa oficio No.201830131167 emitido por la subdirección de planeación territorial y estratégica de ciudad, en el cual se informan las vías obligadas para el predio objeto de solicitud.
12. Que presenta oficio No. 202130095078, por medio del cual se aprueba la incorporación del plano topográfico y diseño vial.
13. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
14. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 4.
15. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

| ALINEAMIENTO |         |  |            |                       |            |
|--------------|---------|--|------------|-----------------------|------------|
| Vía          | Calzada | Andén                                  | Zona Verde | Total, sin antejardín | Antejardín |
| Calle 33     | 9.00m   | 3.50m                                  | ----       | 16.00m                | 3.00m      |
| Carrera 42A  | 6.50m   | 3.00m + franja de amoblamiento o 2.50m | ----       | 17.50m                | ---        |
| Calle 32     | 6.00m   | 2.00m                                  | 1.50m      | 13.00m                | 3.00m      |

La sección de vía para la calle 43A, corresponde a: calzadas (2): 6.75m C/U, carril Metroplús (2): 3.65m C/U, separador central: variable, franjas de circulación: 2.00m (E), 3.00m (W), franjas de amoblamiento laterales: 1.50m (E), 2.50m (W), ciclorruta: 2.50m (W), espacio público proyectado: 10.00m (E).

16. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 91091730, por un valor de \$ 1.086.238.320
17. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z3\_R\_21, categoría de uso del suelo Áreas y corredores de Alta Mixtura - Centralidades y corredores con alta intensidad, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además, las normas de sismo resistencia.

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LA ETAPA CONSTRUCTIVA 3 – SUBETAPA 1 Y 2 – PROYECTO METROPOLITAN SALUD Y SERVICIOS, a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S., con NIT 811032292-3, a través de su representante legal, el señor CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.391.742, en calidad de fideicomitente del fideicomiso lote metropolitano, en el predio ubicado en la Calle 33 Con Carrera 43A, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1428139, con matrícula de mayor extensión No. 001-1428137.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Aprobar el proyecto con las siguientes características:  
 Área bruta del lote: 9.616.90m<sup>2</sup>  
 Área neta del lote: 6.620.85m<sup>2</sup>  
 Área privada proyecto: 3.154.85m<sup>2</sup>

Área de obra nueva comercio: 330.37m<sup>2</sup>  
 Área de obra nueva servicios: 22.441.54m<sup>2</sup>  
 Área de obra nueva vivienda turística: 5.797.22m<sup>2</sup>







CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



Nomenclatura específica según Oficio de la Subsecretaría de Catastro – Medellín

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

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

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z3\_R\_21 y los Decretos 0471 de 2018.

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

Parágrafo 3: Que el proyecto deberá cumplir con las vías obligadas otorgadas.

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

ARTÍCULO CUARTO: Son obligaciones del titular de la licencia las establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (Modificado, Decreto 1203 de 2017, Art. 11), por tanto, deberá acatarlas y cumplirlas.

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas





CURADURÍA URBANA PRIMERA MEDELLÍN

**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.

9. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.

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

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

**ARTÍCULO OCTAVO:** La vigencia de esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable manifieste bajo la gravedad de juramento la iniciación de la obra.

**ARTÍCULO NOVENO:** Contra la presente providencia proceden los Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación consagrados en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, los cuales podrán ser presentados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Medellín, a los Ocho (8) días del mes de Junio del año Dos mil veintitres (2023).

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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
Marco Antonio Jaramillo Ospina



## NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0372  
Fecha: 08-jun.-2023  
Radicado No. 05001-1-22-0576  
Fecha Notificación: 14-jun.-2023  
Renuncia a Terminos:  SI

NOTIFICADO: CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL  
CC. 3391742 Mo Camilo Muñoz A.  
NOTIFICADOR: MARIA CAMILA MUÑOZ TORRES



## CONSTANCIA EJECUTORIA

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0372/2023  
Fecha: 08-jun.-2023  
Radicado No. 05001-1-22-0576  
Fecha Notificación: 14-jun.-2023  
Fecha en Firme: 15-jun.-2023  
Vigente hasta: 14-jun.-2026

Curador Urbano  
MCMT

## ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

### Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

**PRIMERA-DEFINICIONES.** Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

**Acuerdo para Uso de Firma Electrónica:** Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

**Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica:** *La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:*

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.



2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

*Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:*

- 1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o*
- 2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.*

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

**SEGUNDA-OBJETO.** Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS.** La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

**PARÁGRAFO-** A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

**CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

## **PÁRAGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA**

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

**PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular.** Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email – tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

**PARÁGRAFO 3. Responsabilidad.** Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

**QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

**PARÁGRAFO 1.** - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

**PARÁGRAFO 2.** - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho. cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

**SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS.** LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

**SÉPTIMA-DEFINICIONES.** Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

**OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA.** El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

| <b>CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINSTRACIÓN INMOBILIARIA Y PAGOS FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA</b> |                                  |  |                              |  |          |
|---|----------------------------------|--|------------------------------|--|----------|
| <b>0</b>  | Partes                           | Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente Constructor y Promotor  |                              |  |          |
| <b>1.</b>   | La Fiduciaria                    | <b>ALIANZA FIDUCIARIA S.A.</b> , identificada con NIT. 860.531.315-3 representada en este acto por <b>Catalina Posada Mejía</b> , mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043. obrando en su calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, tal como consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y por la Superintendencia Financiera de Colombia.   |                              |  |          |
|   |                                  | <b>Dirección</b>   | Carrera 43ª No. 14-57 Piso 7 | <b>Ciudad</b>  | Medellín |
|   |                                  | <b>Correo Electrónico</b>  |                              | <a href="mailto:euribe@alianza.com.co">euribe@alianza.com.co</a>                     |          |
| <b>2.</b>   | Fideicomitente Constructor       | <b>CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL</b> , mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 3.391.742, quien actúa en el presente contrato en nombre y representación legal de la sociedad <b>CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.</b> , NIT. 811.032.292-3, en calidad de gerente general, con domicilio en Medellín, constituido 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 2.002, en el libro 9o., folio 246, bajo el Nro. 1720, reformada en la razón social según Escritura Pública Nro. 11070 del 20 de septiembre del 2006 de la Notaria 15 de Medellín, tal como consta en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Medellín. |                              |  |          |
|   |                                  | <b>Dirección</b>   | Calle19 #43g-169 ofi 601     | <b>Ciudad</b>  | Medellín |
|   |                                  | <b>Correo Electrónico</b>  |                              | <a href="mailto:camilom@constructoracapital.com">camilom@constructoracapital.com</a> |          |
|   |                                  | <b>Porcentaje de Participación</b>   |                              | 100%   |          |
| <b>3.</b>   | Beneficiarios                    | Tendrá el significado asignado en el documento denominado <i>"Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión"</i> .  |                              |  |          |
| <b>4.</b>   | Inmuebles                        | Corresponde al Lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1428139 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, sobre los cuales se desarrollará el Proyecto.  |                              |  |          |
| <b>5.</b>   | Proyecto                         | Etapa 1: Desarrollo inmobiliario correspondiente a un Proyecto de servicios mixtos de salud, oficinas y comercio. El proyecto de Salud comprende la construcción de 133 consultorios, 162 parqueaderos de vehículos privados, 30 cuartos útiles.<br>Etapa 2: Proyecto inmobiliario de vivienda turística, el cual comprende aproximadamente 53 apartamentos, 53 parqueaderos privados de vehículos, 47 cuartos útiles y 13 locales comerciales<br>Etapa 3: Se definirá con un otrosí al presente contrato, y no requerirá autorización de los compradores.   |                              |  |          |
| <b>6.</b>   | Vigencia Fase Pre - Constructiva | Es la FASE que se encuentran adelantando el Fideicomitente Constructor mediante el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión – Preventa Metropolitana Salud y Servicios y contrato de encargo fiduciario de preventas Metropolitan Vivienda Turística administrados por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. El término para el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO establecidas en los mencionados contratos es de diez y ocho (18) meses contados a partir del 5 de noviembre de 2021 para la Etapa 1, término que se entenderá  |                              |  |          |

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

|    |                            |   |
|----|----------------------------|---|
|    |                            | prorrogado automáticamente por una sola vez por el mismo término y 24 meses a partir del 16 de diciembre de 2022 para la Etapa 2, término que se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez por el mismo termino.  |
| 7. | Vigencia Fase Constructiva | Es de treinta (30) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio de cada Etapa del Proyecto.  |
| 8. | Cláusulas limitativas      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u></b></li> <li>• <b><u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u></b></li> <li>• <b><u>Numeral 17 - Cesión del Contrato.</u></b></li> <li>• <b><u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u></b></li> </ul>  |
| 9. | Condiciones de Inicio      | <p>Queda entendido que la Fase Pre - Constructiva del Proyecto, es adelantada por la sociedad <b>CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.</b> en calidad de Constituyente a través de los Contratos de Encargo Fiduciario de Preventas, por lo que los recursos entregados por los Encargantes interesados en vincularse al Proyecto en la Fase Pre - Constructiva, serán puestos a disposición del Fideicomiso una vez cumplidas las Condiciones de Inicio establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, las cuales se relacionan a continuación:</p> <p><b>A. Condiciones Jurídicas:</b> La constitución del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA por parte del CONSTITUYENTE en el cual se encuentren transferido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige el (los) inmueble(s) sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO para lo cual se allegará una certificación expedida por la sociedad fiduciaria que obra como su administradora y vocera, en la que se indique fecha de constitución, objeto y fideicomitente responsable del desarrollo del proyecto, que en todo caso tendrá que ser el mismo CONSTITUYENTE. EL CONSTITUYENTE allegará el Folio de Matricula Inmobiliaria con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA, en el que conste la señalada transferencia al presente Fideicomiso. Adicionalmente La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por uno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA , con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las unidades inmobiliarias del PROYECTO a los ENCARGANTES ADHERENTES.</p> <p><b>B. Condiciones Técnicas:</b> Consiste en la entrega de los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo CONSTITUYENTE.</li> <li>- La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar</li> </ul> |

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente Constructor y certificada por el Interventor.</li> <li>- La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el Fideicomitente Constructor y que ampare todos los riesgos de que trata el numeral 5.5.1.9. Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique.</li> </ul> <p><b>B. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. <b>CONTRATOS DE ADHESIÓN</b> cuyos compromisos de pago equivalgan a un porcentaje del cincuenta por ciento (50%) del valor total de las ventas de cada Etapa del PROYECTO, suscritos por los ENCARGANTES ADHERENTES interesados en adquirir ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los ENCARGANTES ADHERENTES en el FONDO, administrado por la FIDUCIARIA, en las cuales los ENCARGANTES ADHERENTES designen al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA por cuenta del CONSTITUYENTE como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que este último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO de cada Etapa. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el CONSTITUYENTE se haya reservado para sí. El referido porcentaje/número ha sido establecido por el CONSTITUYENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.<br/>Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones de Inicio, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Inicio.</li> <li>ii. <b>Fuentes de Financiación del Proyecto:</b> (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un</li> </ol> |
|--|--|--|

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.



|     |   |  |
|-----|---|--|
|     |   | <p>establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un fondo de capital privado, fondo de inversión colectiva o un inversionista de carácter institucional similar, que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas institucionales, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo o inversionista se obliga a realizar la correspondiente inversión.</p> <p>iii. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines los Fideicomitentes – Constructores deberán radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p><b>C. Otras</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</li> <li>- Que el Fideicomitente Gerente hayan pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.</li> <li>- La designación del Interventor del Proyecto</li> </ul> |
| 10. | Título Jurídico   | Beneficio de Área<br>Compraventa: X  |
| 11. | Los Fideicomitentes - Desarrolladores son los mismos Promotores | Si <u>X</u> no _____   |
| 12. | Administrador de Cuenta   | Nombre: Fray David Urango Romero   |
|     |   | C.C.1017139277   |
|     |   | Tel.604-4487440 ext 114  |
|     |   | Correo: fray.urango@constructoracapital.com  |

### ANTECEDENTES

**PRIMERO:** Que el Fideicomitente Constructor se encuentra interesado en llevar a cabo el desarrollo del Proyecto inmobiliario descrito en la caratula del presente documento por su cuenta y riesgo, sobre los inmuebles que hacen parte del presente Fideicomiso.

**SEGUNDO:** En virtud de lo anterior, El Fideicomitente Constructor se encuentra adelantando la etapa operativa de cada una de las Etapas del Proyecto mediante un contrato de encargo fiduciario de preventa para cada una de las Etapas y, es interés del Fideicomitente Constructor constituir el presente fideicomiso de administración inmobiliaria para desarrollar el periodo operativo o de construcción del Proyecto.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

**TERCERO:** Para acometer las finalidades pretendidas, se acude a un esquema fiduciario, integrado por el presente FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA y el CONTRATO ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, a través de los cuales se interactúa de la siguiente manera:

**A. CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Corresponde al Contrato de Encargo Fiduciario constituido mediante documento privado del 5 de noviembre de 2021 para la comercialización de la Etapa 1 y el contrato de encargo fiduciario de preventas metropolitán vivienda turística suscrito por documento privado del 16 de diciembre de 2022 para la comercialización de la Etapa 2, ambos contratos fueron suscritos por la sociedad Constructora Capital Medellín S.A.S, en calidad de Constituyente, y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, a través del cual se lleva a cabo la fase de preventas del Proyecto, cuyo objeto consiste a grandes rasgos (i) La recepción de los recursos que los Constituyentes Adherentes consignen en la cuenta especial que indique la Fiduciaria, para cual cada uno de los Constituyentes Adherentes deberá suscribir los correspondientes Acuerdos de Adhesión en los que se designe al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria que constituirá el Constituyente en Alianza como Beneficiario de los recursos (ii) La administración de los recursos recibidos; (iii) La Inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en este contrato; (iv) La entrega al Beneficiario de los recursos de los Constituyentes Adherentes una vez la Fiduciaria valide el cumplimiento de las Condiciones de Inicio de cada Etapa del Proyecto.

En virtud de lo anterior, los ADQUIRENTES ADHERENTES (terceros interesados en adquirir los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO suscribieron CONTRATOS DE ADHESION y han abierto fondos individuales en los Fondos de Inversión Colectiva que administra la FIDUCIARIA, para la administración de los recursos pagados por los ADQUIRENTES ADHERENTES; alcanzadas las condiciones previstas en cada uno de los contratos, la Fiduciaria tiene la instrucción de entregar los recursos al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se constituye mediante la firma del presente contrato y este a su vez al FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR DEL PROYECTO. Dichos fondos individuales, una vez se liquide la PREVENTA, deberán ser activadas en la contabilidad del presente FIDEICOMISO.

**B. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.** Corresponde al patrimonio autónomo que se constituye con la suscripción del presente contrato, mediante el cual el Fideicomitente Constructor llevará a cabo la FASE CONSTRUCTIVA del PROYECTO, bajo su única cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad, quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo y con las responsabilidades establecidas en el presente contrato. El cual además tendrá como objeto, a grandes rasgos, que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mantenga la titularidad jurídica del INMUEBLE en el que se construirá el PROYECTO; permita el desarrollo del mismo, por cuenta y riesgo exclusivo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR; transfiera los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO a favor de los ADQUIRENTES ADHERENTES al TÍTULO JURÍDICO convenido y, finalmente; entregue los excedentes de recursos, si los hubiere a quien ostente la calidad de BENEFICIARIO, de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.

En virtud de lo anterior, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a gestionar y remitir una copia del contrato de fiducia que se constituye por el presente documento a los Adquirentes Adherentes, conforme Desarrollo de la Fase Constructiva indicada en los correspondientes Acuerdos de Adhesión, y posteriormente, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR proceda a liquidar el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión – Preventa Etapa 1 y 2 del Proyecto con Alianza Fiduciaria

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

S.A. y gestionar la activación de dichos fondos individuales al PROYECTO en el presente FIDEICOMISO.

**CUARTO.** Que, por lo anterior, la FIDUCIARIA recibirá y administrará los recursos de los terceros (Constituyentes Adherentes) que se vincularon al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de la Etapa 1 y 2 del Proyecto y los recursos que aporten los ADQUIRIENTES ADHERENTES al presente FIDEICOMISO en desarrollo de los CONTRATOS DE ADHESIÓN, y entregará dichos recursos al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de conformidad con lo establecido en el presente contrato, para que éste ejecute el PROYECTO, por su propia cuenta y riesgo.

Con fundamento de los antecedentes expuestos, se pactan las siguientes

## CLÁUSULAS

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

- 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
- 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
- 1.3. La entrega a el Fideicomitente Gerente de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Inicio.
- 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Inicio por parte de Alianza.
- 1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que tiene o que vayan a ingresar al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
- 1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente Gerente para el desarrollo del Proyecto.
- 1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente Gerente y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.8. Entregar a los Beneficiarios los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

### **Finalidad del Contrato:**

Tiene como finalidad detentar la titularidad jurídica del(los) Inmueble(s) fideicomitado, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

### **Nota:**

Los Fideicomitentes manifiestan conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si comprometen o no su responsabilidad, evaluarán, valorarán y verificarán el cumplimiento de las Condiciones de Inicio.

El Fideicomitente Constructor junto con los demás Fideicomitentes son los responsables de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

- 2. Bienes fideicomitados.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los) Fideicomitente(s) para efectos de constituir el Patrimonio Autónomo, el Fideicomitente - Constructor por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de Alianza la suma de un millón de pesos Moneda Legal Colombiana (\$1.000.000), los cuales la Fiduciaria declara recibidos a entera satisfacción con destino al Fideicomiso; (ii) los Recursos y sus correspondientes rendimientos, estos últimos una vez se cumplan las respectivas Condiciones de Inicio; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) los Inmuebles sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente Constructor en el(los) Inmueble(s). Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitados:
- 2.1.** En cuanto a recursos: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
- 2.2.** En cuanto al (los) Inmueble(s) cuando la titularidad jurídica del mismo conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Inmobiliario.
- 2.3.** En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente Gerente conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

- 3. Rendimientos o utilidades:** Los rendimientos generados por los Recursos aportados e invertidos en el Fondo incrementarán los Recursos a ser entregados a el Fideicomitente Gerente.

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s).

**Para Tener en Cuenta:** En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Fideicomitente Gerente, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Fideicomitentes - Constructores al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

#### **4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

##### **4.1. Obligaciones De el Fideicomitente Gerente.**

- i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los Inmuebles frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
- ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad a la que corresponda
- iii. Adelantar las gestiones tendientes a que la transferencia de los Inmuebles a título de adición en fiducia mercantil se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.
- iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de los Inmuebles que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

- v. Responder por las mejoras que se efectúen en los Inmuebles fideicomitados y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.
- vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Inicio, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.
- vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.
- viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.
- ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador a el Fideicomitente Gerente y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
- x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los Inmuebles, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.
- xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.
- xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios de el Fideicomitente Gerente, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
- xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
- xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
- xv. Suministrar por intermedio del Interventor o de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal **mensualmente** a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.



sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados a el Fideicomitente Gerente, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

- xvi. Ejercer la custodia y tenencia de los Inmuebles desde el momento de la transferencia de estos al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario. En desarrollo de lo anterior deberá:
  - a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra los Inmuebles.
  - b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
  - c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes los Inmuebles.
  - d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.
- xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.
- xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario
- xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal de el Fideicomitente Gerente y su Revisor Fiscal.
- xx. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxi. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- xxii. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
- xxiii. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxiv. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.
- xxv. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
- xxvi. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
- xxvii. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los Inmuebles que deban

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

- incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
- xxviii. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad y asumir las obligaciones derivadas de la calidad de Primer Propietario.
  - xxix. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
  - xxx. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos.
  - xxxi. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal de el Fideicomitente Gerente en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.
  - xxxii. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.
  - xxxiii. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la “Certificación Técnica de Ocupación” de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
  - xxxiv. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato
  - xxxv. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
  - xxxvi. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).
  - xxxvii. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
  - xxxviii. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
  - xxxix. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
    - xl. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
    - xli. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad de el Fideicomitente Gerente.
    - xlii. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

- xl.iii. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
- xliv. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.
- xlv. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Inicio.
- xlvi. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
- xlvii. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
- xlviii. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
- xl.lix. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor de el Fideicomitente Gerente.
  - I. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
  - ii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
  - lii. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.
  - liiii. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)).
  - liv. Informar al Interventor los accesos y procedimientos de pagos establecidos en el Contrato Fiduciario, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro en el Fideicomiso Inmobiliario.
  - lv. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del Interventor.
  - lvi. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente Gerente y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente Gerente reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
  - lvii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.

#### **4.2. Derechos Del Fideicomitente Gerente.**

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.



- i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
- iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- iv. A la culminación de la Fase Constructiva, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos Y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario.
- v. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

#### **4.3. Obligaciones De Alianza**

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos a el Fideicomitente Gerente siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Inicio.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitentes - Constructores para tales efectos.
- v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente Gerente. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente Gerente cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas a el Fideicomitente Gerente. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente Gerente en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
- vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
- viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
- ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y a el Fideicomitente Gerente del cumplimiento de las Condiciones de Inicio y de la puesta a disposición de los Recursos a favor de el Fideicomitente Gerente.
- x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente Gerente de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente Gerente sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente Gerente, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones a el Fideicomitente Gerente cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

- xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- xiv. Informar a el Fideicomitente Gerente las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
- xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios de el Fideicomitente Gerente encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
- xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

#### 4.4. Derechos De Alianza

- i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- ii. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
- iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
- iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- v. Solicitar cuando lo considere necesario, a el Fideicomitente Gerente y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.
- vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
- vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
- viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
- ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de el Fideicomitente Gerente.

- 5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente Gerente:** Alianza entregará a el Fideicomitente Gerente los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones de Inicio para el Proyecto y (ii) hayan transcurrido

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto, en caso que aplique.

- 6. Cuándo Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Inicio dentro del término de duración de la Fase Pre – Constructiva del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento de el Fideicomitente Gerente al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento de el Fideicomitente Gerente o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante la Fase Constructiva los rendimientos pertenecerán a el Fideicomitente Gerente, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento (“acuerdo por desistimiento - Incumplimiento”). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de éstos previo aporte de los mismos por parte de el Fideicomitente Gerente, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte de el Fideicomitente Gerente del correspondiente desistimiento ante Alianza. Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente Gerente radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento (“acuerdo por desistimiento - Incumplimiento”). Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte de el Fideicomitente Gerente del correspondiente desistimiento ante Alianza

**Nota:** En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente de el Fideicomitente Gerente habrá lugar a el pago de la sanción pactada con el Adquirente en la cláusula Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.

- 7. Duración.** El Contrato y en consecuencia el Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

La Fase Pre - Constructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Inicio del Proyecto. La Fase –Constructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula. Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

Las prórrogas que se realicen posteriores al Proyecto podrán ser adelantadas por el Fideicomitente Gerente mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Fideicomitente Gerente haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que dispongan el Fideicomitente Gerente, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

- 8. Alcance de la Responsabilidad de Alianza** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación de este Contrato de Fiducia y en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, cambiaria, contable, técnica, financiera, etc. respecto al Proyecto.

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

- 9. Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Fideicomitente Gerente, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos De Adhesión, asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada “acuerdo por desistimiento - incumplimiento” pactada en los Contratos De Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Fideicomitentes - Constructores y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

En caso de que el desistimiento sea expreso y unilateral sea solicitado por el Fideicomitente Gerente, se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s).

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Fideicomitente Gerente y de los Recursos entregados por el(los) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción cuando aplique y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

- 10. Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
- 10.1.** A partir de la firma del contrato de constitución del fideicomiso de administración inmobiliaria y hasta el inicio de la construcción del PROYECTO la suma de un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) por mes.
  - 10.2. Durante la Fase Constructiva:** La suma CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MLC (\$4.452.736,00). El valor resultante se cobrará en 36 cuotas mensuales iguales, pagaderas dentro de los 10 primeros días de cada mes, siguiente al de su causación. La primera cuota se pagará con el inicio de la construcción del PROYECTO.
  - 10.3.** A partir del mes 37 de alcanzadas las condiciones de giro e iniciada la etapa constructiva del PROYECTO una comisión de Un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV) y hasta la liquidación final del fideicomiso.
  - 10.4.** Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento del mismo.
  - 10.5.** Una suma equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente (1/2 SMMLV), por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitentes - Constructores, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Fideicomitentes - Constructores.
  - 10.6.** Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten el (los) Adquirente(s) esta comisión estará a cargo del (los) Adquirente(s) que solicite su registro como tal en el Fideicomiso Inmobiliario.
  - 10.7.** Cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMMLV) por cada registro de pignoraciones, prenda, o promesa de hipoteca, pagadero por quien pignore, de en prenda o prometa en hipoteca su participación. Por la asistencia del representante legal de Alianza a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el Contrato Fiduciario, se causará a favor de Alianza una comisión equivalente a la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplase, se causará la comisión a favor de Alianza todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de Alianza.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

- 10.8.** En el caso de que surjan en desarrollo del Contrato de Fiducia actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el Fideicomitente Gerente y Alianza.

**NOTA:** Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato Fiduciario, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las Partes respecto de su remuneración

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Fideicomitente.

El Fideicomitente Gerente mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [femedellin@constructoracapital.com](mailto:femedellin@constructoracapital.com) y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo de el Fideicomitente Gerente, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

- 11. Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)
- 12. Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Fideicomitentes - Constructores; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.
- 13. Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)
- 14. Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia a el Fideicomitente Gerente, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.



la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

- 15. Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

En el evento que no sea posible la localización de el Fideicomitente Gerente, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

- 16. Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

- 17. Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

En el evento en que el Fideicomitente Gerente instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los Adquirentes, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

La cesión de las calidades de Fideicomitentes - Constructores, deberán contar con la previa aprobación/notificación del (los) Adquirente(s).

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

- 18. Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente Gerente o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitentes - Constructores autorizan a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el Fideicomitente Gerente conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente Gerente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

**19. Modificación del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por quienes ostenten la calidad de Fideicomitentes - Constructores y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

**19.1.** Implice cambios en las responsabilidades a cargo de el Fideicomitente Gerente.

**19.2.** Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto serán notificadas al (los) Adquirente(s), siempre y cuando dicha modificación no supere el 10% de la descripción del Proyecto y no se presenten cambios al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto. Las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

**NOTA:** Las modificaciones al presente Contrato de Fiducia que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del Acreedor Financiero, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

**20. Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente Gerente, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

**21. Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 640 de 2001 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.

**22. Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). El Fideicomitente Gerente, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

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

**23. Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente Gerente declara:

- a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario o en el Fideicomiso Lote realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

- sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta
- a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
  - b. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
  - c. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.
  - d. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
  - e. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
  - f. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
  - g. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
  - h. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente Gerente hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
  - i. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitentes -



- Constructores, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
- j. El Fideicomitente Gerente, en su condición de desarrolladores y constructores, son responsables exclusivos ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde a el Fideicomitente Gerente amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
  - k. Que los responsables de la construcción del Proyecto son el Fideicomitente Gerente.
  - l. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte cualquier documento adicional que establezcan el Fideicomitente Gerente para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
  - m. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Inicio, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
  - n. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com), al teléfono: +60(1) 6108161, +60(1) 6108164, o a la dirección física Cra. 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com). El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
  - o. El Fideicomitente Gerente declaran que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente Gerente, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 “por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública” y la Ley 1778 de 2016 “por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción”.
  - p. Que Alianza realizó entrevista a el Fideicomitente Gerente, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
  - q. Que el Fideicomitente Gerente y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitentes - Constructores, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
  - r. Que le fue informado y que conoce que en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.
  - s. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

(acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.

- t. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente Gerente reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

**24. Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 2 Fases: (i) Fase Constructiva y (ii) Fase Post- Constructiva.

**25. Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición de el Fideicomitente Gerente los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Las solicitudes de giro deberán contar previo visto bueno del Interventor. Los recursos serán entregados a el Fideicomitente Gerente o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para estos fines el Fideicomitente Gerente deberán:

**25.1.** Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* ([www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)) adelantando el procedimiento de ingreso.

**25.2.** Suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.

**25.3.** Ejecutará el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.

Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

- a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
- b. Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
- c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados.

Sí no hay recursos para realizar los pagos ordenados, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado a el Fideicomitente Gerente.

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

No se recibirán órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

Los giros serán realizados por cuenta de el Fideicomitente Gerente, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

**26. Beneficiarios.** Los Beneficiarios en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre Fideicomiso Inmobiliario.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

Durante la Fase Constructiva y Pos-Constructiva, serán Beneficiarios el (los) Adquirente(s) y su beneficio corresponde al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) se encuentra(n) indicado(s) en cada Contrato de Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo serán Beneficiarios el Fideicomitente Gerente, Constructor y Desarrolladores al momento de liquidar la Fase Constructiva y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse la Fase Constructiva.

**27. Instrucciones.** En desarrollo del presente contrato Alianza seguirá las siguientes instrucciones:

- 27.1.** Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente Gerente no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
- 27.2.** Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente Gerente obtenga o trámite para el desarrollo del Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero a el Fideicomitente Gerente, por razones de eficiencia y costos.
- 27.3.** Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Inicio los pagos que instruyan los Fideicomitentes – Constructores, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:
  - a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
  - b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
  - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
  - d) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.
- 27.4.** De acuerdo con las instrucciones impartidas por los Fideicomitentes – Constructores, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquirente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo de los Fideicomitentes – Constructores, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitados.
- 27.5.** Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquirente(s).

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.

- 27.6.** Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones de Inicio, sin que el respectivo Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.
- 27.7.** Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.
- 28. Excedentes, Rentas o Utilidades:** Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva del Proyecto, serán para los Fideicomitentes – Constructores, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).
- 29. Interventoría:** El Proyecto tendrá un Interventor de carácter técnico y administrativo designado por los Fideicomitentes – Constructores que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El interventor será independiente de los Fideicomitentes – Constructores, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales de los Fideicomitentes – Constructores, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés, todo lo cual será certificado por el Interventor ante Alianza bajo la gravedad de juramento. La designación de dicho Interventor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio. Alianza se reserva la facultad de objetar al Interventor por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.
- 30. Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:
- Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
  - Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

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

El Contrato se suscribe manuscritamente a los diez y ocho días del mes septiembre de dos mil veintitrés (2.023).

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

**CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL**  
C.C. 3.391.742  
Representante legal  
**CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.**  
NIT. 811.032.292-3

**LA FIDUCIARIA**

**Catalina Posada Mejía**  
C.C.43.733.043  
Representante Legal  
**Alianza Fiduciaria S.A.**  
NIT 860.531.315-3

Julian  
David  
Rosas  
Garcia

Firmado  
digitalmente por  
Julian David  
Rosas Garcia  
Fecha:  
2022.09.16  
12:15:38 -0500

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.



# Registro evidencia digital

## Contrato Fideicomiso Metropolitan Salud y Servicios

---

Creado por: Eliana Delgado Valderrama (edelgado@alianza.com.co)  
Fecha creación: 22/September/2023 09:13:39  
País: Colombia  
Móvil - Fijo: 57 3108451455  
Id Transacción: cac35656-a8c6-4d6e-9bf7-cc7191d35edc

---

### Detalle de la evidencia digital

1. Eliana Delgado Valderrama (edelgado@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre Contrato Fideicomiso Metropolitan Salud y Servicios. 22/September/2023 09:13:39
2. El documento se ha enviado por correo electrónico y WhatsApp a Eliana Delgado Valderrama (edelgado@alianza.com.co) para su firma. 22/September/2023 09:13:39
3. El documento se ha enviado por correo electrónico y WhatsApp a Camilo Muñoz Aristizabal (camilom@constructoracapital.com) para su firma. 22/September/2023 09:13:42
4. El documento se ha enviado por correo electrónico y WhatsApp a Catalina Posada Mejía (cposada@alianza.com.co) para su firma. 22/September/2023 09:13:46
5. Firmante Eliana Delgado Valderrama (edelgado@alianza.com.co)(+573108451455) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 22/September/2023 09:14:37
6. Firmante Eliana Delgado Valderrama (edelgado@alianza.com.co)(573108451455) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 22/September/2023 09:14:49 - Dirección IP: 190.131.244.230
7. Firmante Eliana Delgado Valderrama (edelgado@alianza.com.co)(edelgado@alianza.com.co)(+573108451455) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 8642 ( +573108451455 ). 22/September/2023 09:15:25
8. Firmante Catalina Posada Mejía (cposada@alianza.com.co)(573115619522) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 22/September/2023 09:43:15
9. Firmante Catalina Posada Mejía (cposada@alianza.com.co)(573115619522) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 22/September/2023 09:44:30
10. Firmante Catalina Posada Mejía (cposada@alianza.com.co)(573115619522) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 22/September/2023 09:44:50 - Dirección IP: 190.131.244.230
11. Firmante Catalina Posada Mejía (cposada@alianza.com.co)(cposada@alianza.com.co)(+573115619522) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 4156 ( +573115619522 ). 22/September/2023 09:45:33



## Detalle de la evidencia digital

12. Firmante Camilo Muñoz Aristizabal (camilom@constructoracapital.com)(573146305630) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 22/September/2023 10:20:36

13. Firmante Camilo Muñoz Aristizabal (camilom@constructoracapital.com)(573146305630) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 22/September/2023 10:21:09

14. Firmante Camilo Muñoz Aristizabal (camilom@constructoracapital.com)(573146305630) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 22/September/2023 15:01:56

15. Firmante Camilo Muñoz Aristizabal (camilom@constructoracapital.com)(573146305630) visualiza el Email o WhatsApp y da clic al enlace para firmar el documento. 26/September/2023 11:05:47

16. Firmante Camilo Muñoz Aristizabal (camilom@constructoracapital.com)(573146305630) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 26/September/2023 11:06:17 - Dirección IP: 200.122.212.98

17. Firmante Camilo Muñoz Aristizabal (camilom@constructoracapital.com)(camilom@constructoracapital.com)(+573146305630) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 6246 ( +573146305630 ).

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

**CERTIFICADO REGISTRO MERCANTIL**

Fecha de expedición: 02/01/2024 - 12:18:37 PM

Recibo No.: 0025893837

Valor: \$3.700



CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clifUblhVckkdpTp

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

**CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL**

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

**CERTIFICA**

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| NOMBRE                   | ALIANZA FIDUCIARIA S.A.             |
| SIGLA                    | No reportó                          |
| NIT                      | N 860531315-3                       |
| DOMICILIO PROPIETARIO(A) | BOGOTÁ D.C., CUNDINAMARCA, COLOMBIA |

**CERTIFICA**

**ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO**

|                      |   |
|----------------------|---|
| NOMBRE               | ALIANZA FIDUCIARIA                      |
| DIRECCIÓN            | Establecimiento-Sucursal                |
| CIUDAD               | Carrera 43 A No. 14 57                  |
| MATRÍCULA NUMERO     | MEDELLÍN                                |
| RENOVACIÓN MATRÍCULA | 21-225655-02 de Junio 24 de 1991        |
| CORREO ELECTRÓNICO   | Marzo 22 de 2023                        |
|                      | notificacionesjudiciales@alianza.com.co |

**ACTIVIDAD ECONÓMICA CÓDIGO CIIU VERSIÓN 4.0 A.C.**

6431: Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares

6611: Administración de mercados financieros

**CERTIFICA**

AUTORIZACION: Mediante Resolución 2245 del 19 de diciembre de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, registrada en esta Entidad el 16 de febrero de 2015, en el libro 60., bajo el No. 1213, autoriza la cesión de activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A. como cedente a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

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

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

**CERTIFICADO REGISTRO MERCANTIL**

Fecha de expedición: 02/01/2024 - 12:18:37 PM

Recibo No.: 0025893837

Valor: \$3.700



CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clifJblhVekkdTp

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

**CERTIFICA**

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

DIRECCION ELECTRONICA DE NOTIFICACION JUDICIAL, SUCURSAL:  
notificacionesjudiciales@alianza.com.co

**CERTIFICA**

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

**CERTIFICA**

**NOMBRAMIENTO:**

| CARGO                                      | NOMBRE                         | IDENTIFICACION |
|--|--------------------------------|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL<br>SUCURSAL (225655-2) | CATALINA POSADA<br>DESIGNACION | 43.733.043     |

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

**CERTIFICA**

**ACTO:** INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

**DOCUMENTO:** OFICIO NRO.: 159 FECHA: 2022/04/22  
**RADICADO:** 05001-31-03-008-2022-00073-00  
**PROCEDENCIA:** JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD, MEDELLIN  
**PROCESO:** VERBAL (RESOLUCION DE CONTRATO)  
**DEMANDANTE:** FABIO LEON PAREJA  
**DEMANDADO:** PROMOESPACIOS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A  
**BIEN:** ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: PROMOESPACIOS  
**MATRÍCULA:** 21-578026-02  
**DIRECCIÓN:** CARRERA 32 13 49 OFC 408 EDIFICIO C 13 MEDELLIN  
**INSCRIPCIÓN:** 2022/05/19 LIBRO: 8 NRO.: 1638

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

**CERTIFICADO REGISTRO MERCANTIL**

Fecha de expedición: 02/01/2024 - 12:18:37 PM

Recibo No.: 0025893837

Valor: \$3.700



CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clifJblhVckkdpTp

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 0146 FECHA: 2023/03/14

RADICADO: 05001310301020220041500

PROCEDENCIA: JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD, MEDELLÍN

PROCESO: VERBAL RCC

DEMANDANTE: FERNANDO AURELIO ORTIZ GARCES Y OTROS

DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: ALIANZA FIDUCIARIA

MATRÍCULA: 21-225655-02

DIRECCIÓN: CARRERA 43 A NO. 14 57 MEDELLÍN

INSCRIPCIÓN: 2023/03/16 LIBRO: 8 NRO.: 802

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: AUTO NRO.: FECHA: 2023/08/23

RADICADO: 05001 40 03 012 2022 00758 00

PROCEDENCIA: JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN, MEDELLÍN

PROCESO: VERBAL RESOLUCION DE CONTRATO

DEMANDANTE: JOAN DANIEL CLAVIJO QUINTERO

DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: ALIANZA FIDUCIARIA

MATRÍCULA: 21-225655-02

DIRECCIÓN: CARRERA 43 A NO. 14 57 MEDELLÍN

INSCRIPCIÓN: 2023/10/04 LIBRO: 8 NRO.: 3516

**CERTIFICA**

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

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

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

**CERTIFICADO REGISTRO MERCANTIL**

Fecha de expedición: 02/01/2024 - 12:18:37 PM

Recibo No.: 0025893837

Valor: \$3.700



CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: `clifJblhVckkdpTp`

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO  
Vicepresidente de Registros

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 1477161017974073**

Generado el 02 de enero de 2024 a las 12:04:10

**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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**NIT: 860531315-3**

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

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

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

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

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

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020 ,se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

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

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad, caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO - La sociedad contará con un Presidente





## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 1477161017974073**

Generado el 02 de enero de 2024 a las 12:04:10

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

Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad el plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta. **PRESIDENTE Y FUNCIONES.** La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nominar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

## Certificado Generado con el Pin No: 1477161017974073

Generado el 02 de enero de 2024 a las 12:04:10

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

los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

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

| NOMBRE  | IDENTIFICACIÓN | CARGO                   |
|---|----------------|-------------------------|
| Gustavo Adolfo Martínez García<br>Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019   | CC - 79353638  | Presidente              |
| Andrea Isabel Aguirre Sarria<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011     | CC - 31960908  | Suplente del Presidente |
| Elkin Harley Espinosa Tolosa<br>Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021     | CC - 79963360  | Suplente del Presidente |
| Esmeralda Ronseria Sanchez<br>Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021       | CC - 52077925  | Suplente del Presidente |
| Lina María Jaramillo Barros<br>Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021      | CC - 31583106  | Suplente del Presidente |
| Daniel Alberto Garzón Vollmer<br>Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021    | CC - 79505614  | Suplente del Presidente |
| Natalia Bonnett Vieco<br>Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021            | CC - 43744114  | Suplente del Presidente |
| Lia Paola Elejalde Amin<br>Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021          | CC - 45765000  | Suplente del Presidente |
| Juan Carlos Castilla Martínez<br>Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019    | CC - 79782445  | Suplente del Presidente |
| Johanna Andrea González Plazas<br>Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019   | CC - 52493359  | Suplente del Presidente |
| Jose Ricardo Perez Sandoval<br>Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019      | CC - 79691120  | Suplente del Presidente |
| Camilo Andrés Hernández Cuellar<br>Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018  | CC - 79789175  | Suplente del Presidente |
| Francisco José Schwitzer Sabogal<br>Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014 | CC - 93389382  | Suplente del Presidente |
| Peggy Algarín Ladrón De Guevara<br>Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013  | CC - 22479100  | Suplente del Presidente |



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 1477161017974073**

Generado el 02 de enero de 2024 a las 12:04:10

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

| <b>NOMBRE</b>   | <b>IDENTIFICACIÓN</b> | <b>CARGO</b>                                |
|---|-----------------------|---|
| Felipe Ocampo Hernández<br>Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011        | CC - 16657169         | Suplente del Presidente                     |
| Diego Alfonso Caballero Loaiza<br>Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011 | CC - 16696173         | Suplente del Presidente                     |
| Jaime Ernesto Mayor Romero<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011     | CC - 19377264         | Suplente del Presidente                     |
| Catalina Posada Mejía<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011          | CC - 43733043         | Suplente del Presidente                     |
| Luz Karina Castilla Agudelo<br>Fecha de inicio del cargo: 25/07/2023    | CC - 22494164         | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Mario Augusto Gómez Cuartas<br>Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007    | CC - 79789999         | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Nicolas Augusto Marín López<br>Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023    | CC - 1032400855       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| María Alejandra Ramírez Arias<br>Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023  | CC - 1018462282       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Leidy Tatiana Cuellar Flórez<br>Fecha de inicio del cargo: 03/02/2023   | CC - 1113530291       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Manuel Alejandro Cujar Henao<br>Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021   | CC - 1143838527       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Natalia María Travededo Correa<br>Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021 | CC - 1082959941       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Cecilia Álvarez Ramírez<br>Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020        | CC - 1129499695       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| John Jairo Cárdenas Ortiz<br>Fecha de inicio del cargo: 02/07/2020      | CC - 1128283995       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Diana Carolina Prada Jurado<br>Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020    | CC - 53013785         | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Lina Marcela Medina Vanegas<br>Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020    | CC - 1054541025       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Carlos José Jiménez Nieto<br>Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017      | CC - 80040957         | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Liliana Herrera Movilla<br>Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017        | CC - 22477588         | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Tatiana Andrea Ortiz Betancur<br>Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013  | CC - 53106721         | Representante legal para Asuntos Judiciales |
| Gabriel Uribe Téllez<br>Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019           | CC - 80411962         | Presidente Ejecutivo Corporativo            |



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 1477161017974073**

Generado el 02 de enero de 2024 a las 12:04:10

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



**WILLIAM ALEJANDRO ONOFRE DÍAZ  
SECRETARIO GENERAL (E)**

"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



Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

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

### **NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.  
Sigla: No reportó  
Nit: 811032292-3  
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

### **MATRÍCULA**

Matrícula No.: 21-294618-12  
Fecha de matrícula: 26 de Febrero de 2002  
Último año renovado: 2023  
Fecha de renovación: 30 de Marzo de 2023  
Grupo NIIF: GRUPO II.

### **UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Calle 19 43 G 169 OF 601  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA  
Correo electrónico: camilom@constructoracapital.com  
carolinaf@constructoracapital.com  
Teléfono comercial 1: 4487440  
Teléfono comercial 2: No reportó  
Teléfono comercial 3: No reportó  
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 19 43 G 169 OF 601  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA  
Correo electrónico de notificación: camilom@constructoracapital.com  
carolinaf@constructoracapital.com  
Teléfono para notificación 1: 4487440  
Teléfono para notificación 2: No reportó  
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico,

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

### **CONSTITUCIÓN**

CONSTITUCION: Que por escritura pública No.1122, otorgada en la Notaría 15a. de Medellín, del 18 de febrero de 2002, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de febrero de 2002, en el libro 9o., folio 246, bajo el No.1720, se constituyó una sociedad comercial Anónima denominada:

CONSTRUVIS S.A.

### **REFORMAS ESPECIALES**

Escritura No.11.070 del 20 de septiembre de 2006, de la Notaría 15a. de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 20 de septiembre de 2006, con el No. No.9869 del Libro IX, mediante la cual se aprobó la reforma del nombre de la sociedad, el cual en adelante quedará así:

CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.

Acta No.39 del 25 de mayo de 2011, de la Asamblea de Accionistas, registrada en esta Cámara de Comercio el 31 de mayo de 2011, con el No.9842 del Libro IX, mediante la cual la sociedad se transformó de Sociedad Anónima a Sociedad Por Acciones Simplificada, bajo la denominación de:

CONSTRUCTORA CAPITAL SAS

Extracto de Acta No.51, del 27 de diciembre de 2012, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 07 de febrero de 2013, con el No.1938 del Libro IX, mediante el cual, entre otras reformas, la sociedad cambió su razón social por la de:

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

### **TERMINO DE DURACIÓN**

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



Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

### OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad podrá realizar cualquier actividad económica lícita tanto en Colombia como en el exterior. Sin perjuicio de lo anterior, la sociedad tendrá como objeto social especial el desarrollo de las diferentes manifestaciones de lo construcción: actividad inmobiliaria en todos sus manifestaciones: estructuración, promoción, desarrollo, administración, gerencia, y comercialización de todo tipo de proyectos inmobiliarios:

Actividades propios de las profesiones de arquitectura e ingeniería: Planeación de obras o proyectos de adecuación de tierras, fraccionamiento de bienes inmuebles: administración y explotación de bienes inmuebles: avalúos de bienes inmuebles: Prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica e interventoría; Comercialización, intermediación en la comercialización de equipos y materiales para la construcción, agenciamiento o representación de proveedores de equipos, maquinarias y materiales para la construcción, incluyendo lo importación y exportación; celebrar contratos de mutuo por activa o pasiva.

La sociedad podrá en razón de sus operaciones comerciales, colocar en prenda como avales y/o garantía sus activos u otorgar respaldos comerciales.

Lo sociedad no podrá garantizar obligaciones de terceros a menos que lo autorice la Asamblea General de Accionistas.

### CAPITAL

#### CAPITAL AUTORIZADO

|                 |   |                     |
|-----------------|---|---------------------|
| Valor           | : | \$50.000.000.000,00 |
| No. de acciones | : | 50.000.000.000,00   |
| Valor Nominal   | : | \$1,00              |

#### CAPITAL SUSCRITO

|                 |   |                     |
|-----------------|---|---------------------|
| Valor           | : | \$31.536.245.776,00 |
| No. de acciones | : | 31.536.245.776,00   |
| Valor Nominal   | : | \$1,00              |

#### CAPITAL PAGADO

|                 |   |                     |
|-----------------|---|---------------------|
| Valor           | : | \$31.536.245.776,00 |
| No. de acciones | : | 31.536.245.776,00   |
| Valor Nominal   | : | \$1,00              |

### REPRESENTACIÓN LEGAL





Fecha de expedición: 18/12/2023 - 9:46:13 AM

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

**GERENTE GENERAL:** El Gerente General es el representante legal de la sociedad, quien será elegido y removido libremente por la Junta Directiva en acuerdo con la Presidencia colectiva. El Gerente general podrá tener uno o más suplentes quienes tendrán sus mismas funciones en caso de falta temporal. En caso de falta absoluta la Asamblea procederá inmediatamente a nombrar un nuevo gerente general.

No podrá ser Gerente General ningún cónyuge o compañero permanente de los accionistas o de los beneficiarios finales de las sociedades accionistas, o de sus descendientes, ni parientes hasta el tercer grado de afinidad de los accionistas o de los beneficiarios finales de las sociedades accionistas.

**PARÁGRAFO 1o:** El Gerente General deberá reunir los requisitos y el perfil del cargo que establezca la Junta Directiva y la Presidencia Colectiva.

**PARÁGRAFO 2º.** El Gerente General deberá actuar dentro del marco del Plan Estratégico y los presupuestos que aprueba la Presidencia Colectiva y/o Junta Directiva, y tendrá las siguientes funciones: Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad; Planear, organizar, dirigir y controlar las operaciones comerciales y administrativas de la sociedad en coordinación con la Presidencia Colectiva; Establecer y administrar las relaciones de la sociedad con el entorno económico, social y político con base en el Plan Estratégico y el presupuesto; Convocar a la Asamblea General de Accionistas de la compañía a sesiones ordinarias y a las extraordinarias cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite el/los titular/es de por lo menos el veinte por ciento (20%) de las acciones suscritas; Ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que demande el ejercicio del objeto social de la sociedad; Presentar a Junta Directiva y la Asamblea General de Accionistas los estados financieros de cada año fiscal con el informe de su gestión; Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva; Otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la sociedad con o sin las facultades para desistir, recibir, sustituir, delegar, revocar, reasumir, transigir y limitar los poderes que puedan ser otorgados; Asistir cuando sea invitado a la Junta Directiva para tratar todas aquellos aspectos concernientes con la administración de la sociedad; Reportar en forma ordinaria y/o extraordinaria los resultados de su gestión a la Asamblea de Accionistas, a la Junta Directiva y a la

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

Presidencia Colectiva y presentarle a esta última anualmente, los presupuestos de inversiones y funcionamiento para su estudio y aprobación; Realizar a nombre de la sociedad inversiones teniendo en cuenta el presupuesto anual de inversiones y funcionamiento; Administrar las relaciones con bancos e instituciones financieras y con los proveedores y clientes claves de la sociedad; Seleccionar y nombrar a directivos de la sociedad a su cargo con el visto bueno de la Presidencia Colectiva; Las demás funciones que le asigne la Junta Directiva y/o la Presidencia Colectiva.

REQUERIMIENTO DE AUTORIZACIÓN: El Gerente General requerirá autorización de la Asamblea General de Accionistas para celebrar los siguientes actos:

i) Constituir garantías de la sociedad por obligaciones de sus accionistas o de terceros, caucionar con los bienes sociales, obligaciones distintas de las de la sociedad, dar los bienes de la sociedad en hipoteca o prenda para respaldarlas, A MENOS que la persona cuyas obligaciones se garantizan sea una sociedad de la cual la sociedad sea socia o accionista. Podrá, además, por excepción, AVALAR los créditos de los SUBROGATORIOS de los proyectos que ella construya sin autorización de la junta directiva.

ii) Suscribir títulos-valores de contenido crediticio en nombre de la compañía cuando falte la correspondiente contraprestación cambiaría a favor de ella y a condición de que la compañía derive provecho de la operación.

iii) Celebrar, actos jurídicos por más de dos mil (2.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del acto jurídico, so pena, de ser inoponibles estos actos jurídicos a la sociedad. De esta manera todo acto jurídico inferior a los dos mil (2.000) salarios mínimos legales mensuales, podrá ser celebrado libremente, y sin ninguna autorización de la Junta Directiva.

iv) Para colocar en prenda, hipoteca, o en general como aval y/o garantizar activos de la sociedad.

MIEMBROS DE LA PRESIDENCIA COLECTIVA: Cualquiera de los miembros de la presidencia colectiva separadamente, podrá representar a la compañía sin limitación alguna para cualquier acto en el que lo considere necesario o conveniente por cualquier motivo sin necesidad de autorización o de que

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

falte el Gerente General.

#### **FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

**FACULTADES DEL GERENTE:** Cada Gerente deberá actuar dentro del marco del Plan Estratégico y los presupuestos que le apruebe la Junta Directiva Central y tendrá las siguientes funciones: Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad; Planear, organizar, dirigir y controlar las operaciones comerciales y administrativas de la sociedad en coordinación con la Presidencia Colectiva; Establecer y administrar las relaciones de la sociedad con el entorno económico, social y político con base en el Plan Estratégico y el presupuesto; Convocar a la Asamblea General de Accionistas de la compañía a sesiones ordinarias y a las extraordinarias cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite el/los titular/es de por lo menos el veinte por ciento (20%) de las acciones suscritas; Ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que demande el ejercicio del objeto social de la sociedad; Presentar a Junta Directiva y la Asamblea General de Accionistas los estados financieros de cada año fiscal con el informe de su gestión; Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva; Otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la sociedad con o sin las facultades para desistir, recibir, sustituir, delegar, revocar, reasumir, transigir y limitar los poderes que puedan ser otorgados; Asistir cuando sea invitado a la Junta Directiva para tratar todas aquellos aspectos concernientes con la administración de la sociedad; Reportar en forma ordinaria y/o extraordinaria los resultados de su gestión a la Asamblea de Accionistas, a la Junta Directiva Central y a la Presidencia Colectiva y presentarle a esta última anualmente, los presupuestos de inversiones y funcionamiento para su estudio y aprobación; Realizar a nombre de la sociedad inversiones teniendo en cuenta el presupuesto anual de inversiones y funcionamiento; Administrar las relaciones con bancos e instituciones financieras y con los proveedores y clientes claves de la sociedad; Seleccionar y nombrar a directivos de la sociedad a su cargo, con el visto bueno de la Presidencia Colectiva y de su Junta Directiva Central quien determinará sus remuneraciones; Las demás funciones que le asigne la Junta Directiva Central y/o la Presidencia Colectiva.

**REPRESENTANTE LEGAL ESPECIAL:** La sociedad podrá tener unos o más representantes legales especiales que estarán bajo los órdenes del Gerente General.

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

Tendrán funciones de representación legal de la sociedad para los siguientes actos:

Representar a la sociedad para gestionar todo tipo de solicitudes, iniciar y atender actuaciones, y en general para actuar ante todas las autoridades de la administración Pública y quienes cumplen funciones públicas incluyendo los entes territoriales (Distritos, Municipios, Departamentos, áreas metropolitanas) secretarías o entes adscritos o vinculados de los anteriores, Departamentos de Planeación, curadurías, la DIAN, Ministerio de la Protección Social, etc; Actuar en representación de la sociedad ante las propiedades horizontales o copropiedades donde se tenga una posición, interés u obligación; Para representar a la sociedad en actos judiciales o prejudiciales, contestar interrogatorios; para conciliar o transigir hasta una cuantía de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 S.M.L.M.V.).

#### **NOMBRAMIENTOS**

##### **REPRESENTANTES LEGALES**

| CARGO                           | NOMBRE  | IDENTIFICACION |
|---------------------------------|---|----------------|
| GERENTE GENERAL                 | CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL<br>DESIGNACION       | 3.391.742      |
| SUPLENTE DEL GERENTE<br>GENERAL | FELIPE ECHEVERRI<br>JARAMILLO<br>DESIGNACION  | 98.541.531     |
| SUPLENTE DEL GERENTE<br>GENERAL | ENRIQUE ECHEVERRI<br>JARAMILLO<br>DESIGNACION | 98.545.946     |
| PRESIDENCIA COLECTIVA           | FELIPE ECHEVERRI<br>JARAMILLO<br>DESIGNACION  | 98.541.531     |
| PRESIDENCIA COLECTIVA           | ENRIQUE ECHEVERRI<br>JARAMILLO                | 98.545.946     |

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

DESIGNACION

PRESIDENCIA COLECTIVA                      PABLO ECHEVERRI JARAMILLO                      71.375.076  
DESIGNACION

Por Acta número 73 del 27 de abril de 2016, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 16 de mayo de 2016, en el libro 9, bajo el número 11894

REPRESENTANTE LEGAL                      CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL                      3.391.742  
ESPECIAL    DESIGNACION

Por Estracto de Acta número 51 del 27 de diciembre de 2012, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 7 de febrero de 2013, en el libro 9, bajo el número 1939.

REPRESENTANTE LEGAL                      CAROLINA FLOREZ JARAMILLO                      43.614.460  
ESPECIAL    REVOCACION

Por Estracto de Acta número 51 del 27 de diciembre de 2012, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 7 de febrero de 2013, en el libro 9, bajo el número 1939.

Por Acta Nro. 66 del 25 de septiembre de 2014, de la Asamblea General de Accionistas, registrada en esta Entidad el 25 de septiembre de 2014, en el libro 9o., bajo el No.18307. Mediante la cual revocan del cargo de Representante Legal Especial a la señora CAROLINA FLOREZ JARAMILLO.

**JUNTA DIRECTIVA**

| NOMBRE                            | IDENTIFICACION  |
|-----------------------------------|-----------------|
| JAVIER GENARO GUTIERREZ PEMBERTHY | C.C. 19.168.740 |
| JUAN LUIS FRANCO ARROYABE         | C.C. 71.699.228 |
| SANDRA PATRICIA QUINTERO ABELLO   | C.C. 32.797.194 |
| ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO       | C.C. 98.545.946 |
| PABLO ECHEVERRI JARAMILLO         | C.C. 71.375.076 |
| FELIPE ECHEVERRI JARAMILLO        | C.C. 98.541.531 |

Por Acta No.74 del 3 de mayo de 2016, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de agosto de 2016, con el No.18214 del libro IX, se designó a:

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

| NOMBRE                      | IDENTIFICACION  |
|-----------------------------|-----------------|
| JUAN LUIS FRANCO ARROYABE   | C.C. 71.699.228 |
| ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO | C.C. 98.545.946 |
| PABLO ECHEVERRI JARAMILLO   | C.C. 71.375.076 |
| FELIPE ECHEVERRI JARAMILLO  | C.C. 98.541.531 |

Por Acta No. 99 del 27 de octubre de 2020, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 9 de diciembre de 2020, con el No. 28370 del Libro IX, se designó a:

| NOMBRE                            | IDENTIFICACION  |
|-----------------------------------|-----------------|
| JAVIER GENARO GUTIERREZ PEMBERTHY | C.C. 19.168.740 |

Por Acta No. 107 del 19 de abril de 2022, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de mayo de 2022, con el No. 19101 del Libro IX, se designó a:

| NOMBRE                          | IDENTIFICACION  |
|---------------------------------|-----------------|
| SANDRA PATRICIA QUINTERO ABELLO | C.C. 32.797.194 |

#### **REVISORES FISCALES**

Por Acta No.97 del 31 de marzo de 2020, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de mayo de 2020, con el No.9442 del Libro IX, se designó a:

| CARGO                 | NOMBRE                   | IDENTIFICACION     |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| FIRMA REVISORA FISCAL | DELOITTE & TOUCHE S.A.S. | Nit. 860.005.813-4 |

Por Comunicación del 17 de agosto de 2022, de la Firma Revisora, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de agosto de 2022, con el No.29241 del Libro IX, se designó a:

|                          |                                 |                                     |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| REVISOR FISCAL PRINCIPAL | KEVIN MATHEO GUZMÁN<br>SAAVEDRA | C.C. 1.018.484.149<br>T.P. 259967-T |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|

Por Comunicación del 1 de julio de 2021, de la Firma Revisora Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de julio de 2021, con el No.21451 del Libro IX, se designó a:

|                         |                                  |                                     |
|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| REVISOR FISCAL SUPLENTE | MARIA JOSE GONZALEZ<br>JARAMILLO | C.C. 1.221.971.565<br>T.P. 280889-T |
|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|



Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

### PODERES

Acto: PODER\_OTORGAMIENTO  
Documento: ESCRITURA PUBLICA  
Nro.: 10961 Fecha: 2011/09/27  
Procedencia: NOTARÍA No.15 DE MEDELLIN  
Nombre Apoderado: RAUL EDUARDO URIBE ARCILA  
Identificación: 71660497  
Clase de Poder: GENERAL

Inscripción: 2011/10/06 Libro: 5 Nro.: 323

Facultades del Apoderado:

Para que en nombre y representación de la sociedad ejecute los siguientes actos:

a) Presentarse a los despachos judiciales y recibir las respectivas notificaciones en todos los procesos donde CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S. sea parte (demandante o demandado), litisconsorte o interesado. Especialmente de notificación de demandas o querellas.

b) Representar a la sociedad en las audiencias judiciales o extrajudiciales de conciliación. Para acudir a las audiencias de conciliación establecidas en el artículo 101 del código de procedimiento civil. Igualmente para representar a la sociedad en audiencias de conciliación en acciones de grupo. En estas audiencias queda facultado para conciliar si lo considera conveniente.

c) Para absolver y/o responder los interrogatorios de parte y cuestionarios dentro de los procesos laborales, civiles o administrativos en que la sociedad sea parte, bien como demandante o como demandada.

d) Para representar a la sociedad en las audiencias de Pacto de Cumplimiento de Acciones populares en que sea parte la sociedad. En estas audiencias queda facultado para conciliar o suscribir el pacto de cumplimiento si lo considera pertinente.

Acto: PODER OTORGAMIENTO

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 16761 Fecha: 2014/12/11  
Procedencia: NOTARIA 15a., DE MEDELLIN  
Nombre Apoderado: CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL  
Identificación: 3391742  
Estado Nombramiento: SIN ACEPTACION  
Clase de Poder: GENERAL  
Inscripción: 2015/01/08 Libro: 5 Nro.: 10

Facultades del Apoderado:

Para que en nombre y representación de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. realice los siguientes actos:

a) Suscriba las escrituras públicas de transferencia de dominio a título de venta o cualquier título traslativo de dominio, los bienes inmuebles de propiedad de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., así mismo las escrituras públicas que ratifiquen, aclaren o modifiquen las mismas y todos los documentos que sean necesarios para perfeccionarlo.

b) Suscriba los documentos de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles de propiedad de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

c) Suscriba los documentos de cesión de contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles de propiedad de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.

d) Para que comparezca ante Notario Público para dar cumplimiento a las promesas de compraventa suscritas por CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. y si es del caso solicitar el Acta de cumplimiento respectiva.

e) Suscriba documentos tales como certificaciones de prorrata, avales, autorizaciones para entrega de cheques por desembolso de créditos, ordenes de desistimiento, solicitud de paz y salvo de administración de los bienes inmuebles que estén en cabeza de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

Acto: PODER\_OTORGAMIENTO  
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 3.686 Fecha: 2016/03/31  
Procedencia: NOTARIA QUINCE (15) DE MEDELLIN  
Nombre Apoderado: CLARA MARIA VILLEGAS MEJIA  
Identificación: 42885084  
Clase de Poder: GENERAL

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

Inscripción: 2016/04/19 Libro: 5 Nro.: 107

Facultades del Apoderado:

Para que en nombre y representación de la sociedad que represento, ejecute los siguientes actos:

a) Presentarse a los despachos judiciales y recibir las respectivas notificaciones en todos los procesos donde CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. sea parte (demandante o demandado), litisconsorte, tercero o interesado. Especialmente de notificación de demandas o querellas.

b) Representar a la sociedad en las audiencias judiciales o extrajudiciales de conciliación. Para acudir a las audiencias de conciliación establecidas en el artículo 101 del código de procedimiento civil. Igualmente para representar a la sociedad en audiencias de conciliación en acciones de grupo. En estas audiencias queda facultado para conciliar si lo considera conveniente.

c) Para absolver y/o responder los interrogatorios de parte y cuestionarios dentro de los procesos laborales, civiles o administrativos en que la sociedad sea parte, bien como demandante o como demandada.

d) Para representar a la sociedad en las audiencias de Pacto de Cumplimiento de Acciones populares en que sea parte la sociedad. En estas audiencias queda facultado para conciliar o suscribir el pacto de cumplimiento si lo considera pertinente.

e) Para notificarse de toda clase de actos administrativos ante cualquier funcionario públicos del orden nacional, departamental o Municipal. Leída por la compareciente y advertida del registro, la aprobó y firma en constancia.

#### **REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la Sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO

INSCRIPCION

E.P No.11070 del 20/09/2006 Not.15 Medellín 9869 20/09/2006 del L. IX

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

|              |                |                 |       |            |           |
|--------------|----------------|-----------------|-------|------------|-----------|
| E.P No.15609 | del 19/12/2006 | Not.15 Medellín | 4550  | 20/04/2007 | del L. IX |
| Acta No.39   | del 25/05/2011 | Asamblea        | 9842  | 31/05/2011 | del L. IX |
| E.Acta No.51 | del 27/12/2012 | Asamblea        | 1938  | 07/02/2013 | del L. IX |
| Acta No.73   | del 27/04/2016 | Asamblea        | 11892 | 16/05/2016 | del L. IX |
| Acta No.74   | del 03/05/2016 | Asamblea        | 18213 | 08/08/2016 | del L. IX |
| E.Acta No.81 | del 26/05/2017 | Asamblea        | 15026 | 13/06/2017 | del L. IX |
| Acta No.82   | del 18/07/2017 | Asamblea        | 18919 | 01/08/2017 | del L. IX |
| Acta No.99   | del 27/10/2020 | Asamblea        | 28368 | 09/12/2020 | del L. IX |

#### **RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de 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: 4111

#### **ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO**

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Nombre:              | CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. |
| Matrícula No.:       | 21-361769-02                         |
| Fecha de Matrícula:  | 26 de Febrero de 2002                |
| Ultimo año renovado: | 2023                                 |
| Categoría:           | Establecimiento-Principal            |
| Dirección:           | Calle 19 43 G 169 OF 601             |

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiwVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

Municipio:

MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN [WWW.RUES.ORG.CO](http://WWW.RUES.ORG.CO).

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL [WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO](http://WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO) DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

#### TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$600,544,112,000.00

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

#### INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es

Recibo No.: 0025859147

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bbktiWVjalbajFDm

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



**SANDRA MILENA MONTES PALACIO**  
Vicepresidente de Registros





Medellín, 6 de junio de 2024

Señores  
Subsecretaría de Gestión y Control Territorial  
Municipio de Medellín.  
Ciudad.

Referencia: Coadyuvancia - FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA.

Respetados Señores:

CATALINA POSADA MEJIA, mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Medellín. Identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 de Envigado, Antioquia, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10 del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA, coadyuva a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S en calidad de fideicomitente identificada con Nit No. 811.032.292-3 para que en nombre propio o a quien este designe, puedan tramitar el permiso de enajenación de inmuebles sobre el bien identificado con FMI No. 001-1428139 que es propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA SA como vocera del fideicomiso.

Cordialmente,

Heiver  
Stiven  
Marroquin  
in  
Sanabria  
Firmado digitalmente por Heiver Stiven Marroquin Sanabria  
Fecha: 2024.06.06 10:02:15 -05'00'

CATALINA POSADA MEJIA.  
43.733.043 de Envigado, Antioquia.  
Representante Legal.  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del FIDEICOMISO METROPOLITAN SALUD, SERVICIOS Y VIVIENDA TURISTICA.



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kcdmxlljlokkifip

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL

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

CERTIFICA

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| NOMBRE                   | ALIANZA FIDUCIARIA S.A.             |
| SIGLA                    | No reportó                          |
| NIT                      | N 860531315-3                       |
| DOMICILIO PROPIETARIO(A) | BOGOTÁ D.C., CUNDINAMARCA, COLOMBIA |

CERTIFICA

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

|                      |   |
|----------------------|---|
| NOMBRE               | ALIANZA FIDUCIARIA                      |
| DIRECCIÓN            | Establecimiento-Sucursal                |
| CIUDAD               | Carrera 43 A No. 14 57                  |
| MATRÍCULA NUMERO     | MEDELLÍN                                |
| RENOVACIÓN MATRÍCULA | 21-225655-02 de Junio 24 de 1991        |
| CORREO ELECTRONICO   | Marzo 15 de 2024                        |
|                      | notificacionesjudiciales@alianza.com.co |

ACTIVIDAD ECONÓMICA CÓDIGO CIIU VERSIÓN 4.0 A.C.

6431: Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares

6611: Administración de mercados financieros

CERTIFICA

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

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

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kcdmxlljlokkifip

-----

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

## CERTIFICA

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

DIRECCION ELECTRONICA DE NOTIFICACIÓN JUDICIAL, SUCURSAL:  
notificacionesjudiciales@alianza.com.co

## CERTIFICA

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

## CERTIFICA

## NOMBRAMIENTO:

| CARGO                                      | NOMBRE                         | IDENTIFICACION |
|--|--------------------------------|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL<br>SUCURSAL (225655-2) | CATALINA POSADA<br>DESIGNACION | 43.733.043     |

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

## CERTIFICA

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 159 FECHA: 2022/04/22  
 RADICADO: 05001-31-03-008-2022-00073-00  
 PROCEDENCIA: JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD, MEDELLÍN  
 PROCESO: VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO)  
 DEMANDANTE: FABIO LEÓN PAREJA  
 DEMANDADO: PROMOESPACIOS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A  
 BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: PROMOESPACIOS  
 MATRÍCULA: 21-578026-02  
 DIRECCIÓN: CARRERA 32 13 49 OFC 408 EDIFICIO C 13 MEDELLÍN  
 INSCRIPCIÓN: 2022/05/19 LIBRO: 8 NRO.: 1638



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kcdmxlljlokkifip

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 0146 FECHA: 2023/03/14  
RADICADO: 05001310301020220041500  
PROCEDENCIA: JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD, MEDELLÍN  
PROCESO: VERBAL RCC  
DEMANDANTE: FERNANDO AURELIO ORTIZ GARCES Y OTROS  
DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: ALIANZA FIDUCIARIA  
MATRÍCULA: 21-225655-02  
DIRECCIÓN: CARRERA 43 A NO. 14 57 MEDELLÍN  
INSCRIPCIÓN: 2023/03/16 LIBRO: 8 NRO.: 802

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: AUTO NRO.: FECHA: 2023/08/23  
RADICADO: 05001 40 03 012 2022 00758 00  
PROCEDENCIA: JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN, MEDELLÍN  
PROCESO: VERBAL RESOLUCION DE CONTRATO  
DEMANDANTE: JOAN DANIEL CLAVIJO QUINTERO  
DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: ALIANZA FIDUCIARIA  
MATRÍCULA: 21-225655-02  
DIRECCIÓN: CARRERA 43 A NO. 14 57 MEDELLÍN  
INSCRIPCIÓN: 2023/10/04 LIBRO: 8 NRO.: 3516

#### CERTIFICA

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

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

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: kcdmxlljlokkifip

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.  
-----

una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://www.certificadoscamara.com) y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

**SANDRA MILENA MONTES PALACIO**  
Vicepresidente de Registros

**Certificado Generado con el Pin No: 8773855387312245**

Generado el 04 de junio de 2024 a las 10:22:08

**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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**NIT: 860531315-3**

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

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

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

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

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

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020 ,se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

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

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad, caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO - La sociedad contará con un Presidente



**Certificado Generado con el Pin No: 8773855387312245**

Generado el 04 de junio de 2024 a las 10:22:08

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

Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad el plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta. **PRESIDENTE Y FUNCIONES.** La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nominar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de

**Certificado Generado con el Pin No: 8773855387312245**

Generado el 04 de junio de 2024 a las 10:22:08

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

los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

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

| <b>NOMBRE</b>   | <b>IDENTIFICACIÓN</b> | <b>CARGO</b>            |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Gustavo Adolfo Martínez García<br>Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019   | CC - 79353638         | Presidente              |
| Andrea Isabel Aguirre Sarria<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011     | CC - 31960908         | Suplente del Presidente |
| Elkin Harley Espinosa Tolosa<br>Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021     | CC - 79963360         | Suplente del Presidente |
| Esmeralda Ronseria Sanchez<br>Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021       | CC - 52077925         | Suplente del Presidente |
| Lina María Jaramillo Barros<br>Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021      | CC - 31583106         | Suplente del Presidente |
| Daniel Alberto Garzón Vollmer<br>Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021    | CC - 79505614         | Suplente del Presidente |
| Natalia Bonnett Vieco<br>Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021            | CC - 43744114         | Suplente del Presidente |
| Lia Paola Elejalde Amin<br>Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021          | CC - 45765000         | Suplente del Presidente |
| Juan Carlos Castilla Martínez<br>Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019    | CC - 79782445         | Suplente del Presidente |
| Johanna Andrea González Plazas<br>Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019   | CC - 52493359         | Suplente del Presidente |
| Jose Ricardo Perez Sandoval<br>Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019      | CC - 79691120         | Suplente del Presidente |
| Camilo Andrés Hernández Cuellar<br>Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018  | CC - 79789175         | Suplente del Presidente |
| Francisco José Schwitzer Sabogal<br>Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014 | CC - 93389382         | Suplente del Presidente |
| Peggy Algarin Ladrón De Guevara<br>Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013  | CC - 22479100         | Suplente del Presidente |

Certificado Generado con el Pin No: 8773855387312245

Generado el 04 de junio de 2024 a las 10:22:08

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

| <b>NOMBRE</b>   | <b>IDENTIFICACIÓN</b> | <b>CARGO</b>                                |
|---|-----------------------|---|
| Felipe Ocampo Hernández<br>Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011        | CC - 16657169         | Suplente del Presidente                     |
| Catalina Posada Mejía<br>Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011          | CC - 43733043         | Suplente del Presidente                     |
| Diego Alfonso Caballero Loaiza<br>Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011 | CC - 16696173         | Suplente del Presidente                     |
| Nicolas Augusto Marín López<br>Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023    | CC - 1032400855       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Natalia María Travecedo Correa<br>Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021 | CC - 1082959941       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Leidy Tatiana Cuellar Flórez<br>Fecha de inicio del cargo: 03/02/2023   | CC - 1113530291       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Manuel Alejandro Cujar Henao<br>Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021   | CC - 1143838527       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| María Alejandra Ramírez Arias<br>Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023  | CC - 1018462282       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Carlos José Jiménez Nieto<br>Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017      | CC - 80040957         | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Liliana Herrera Movilla<br>Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017        | CC - 22477588         | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Mario Augusto Gómez Cuartas<br>Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007    | CC - 79789999         | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Tatiana Andrea Ortiz Betancur<br>Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013  | CC - 53106721         | Representante legal para Asuntos Judiciales |
| Cecilia Álvarez Ramírez<br>Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020        | CC - 1129499695       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Diana Carolina Prada Jurado<br>Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020    | CC - 53013785         | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Lina Marcela Medina Vanegas<br>Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020    | CC - 1054541025       | Representante Legal para Asuntos Judiciales |
| Diana Vasquez Londoño<br>Fecha de inicio del cargo: 07/03/2024          | CC - 43274098         | Representante Legal Suplente                |
| Gabriel Uribe Téllez<br>Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019           | CC - 80411962         | Presidente Ejecutivo Corporativo            |

*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."

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: **43.733.043**

**POSADA MEJIA**

APELLIDOS

**CATALINA**

NOMBRES

*Catalina Posada Mejia*

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **14-NOV-1971**

**MEDELLIN**  
(ANTIOQUIA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

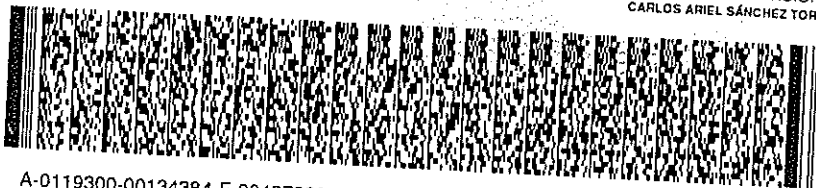
**1.65**  
ESTATURA

**O+**  
G.S. RH

**F**  
SEXO

**11-DIC-1989 ENVIGADO**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION


*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-0119300-00134384-F-0043733043-20081207

0007585034A 1

9919177977

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

**Medellín, 15 de Julio de 2024**

## **ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “METROPOLITAN LIVING”**

### **SUBSANACIÓN**

**OBSERVADO No 1:** Se aportó copia de la siguiente matrícula inmobiliaria 001-1428139, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Alianza Fiduciaria con NIT 830.063.812-2, conforme a la anotación #04 del 21 de Diciembre de 2023.

Sin embargo, el solicitante del trámite es la Constructora Capital Medellín SAS, identificada con NIT 811.032.292-3, por lo que conforme al artículo 9 de la ley 66 de 1968, que indica que cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar la construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario del mismo, deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable de las obligaciones contraídas por en la entidad; en este caso, Alianza Fiduciaria S.A, Fideicomiso metropolitano salud servicios y vivienda turística, deberán presentar una carta de coadyuvancia ante la Subsecretaría de Control Urbanístico de la solicitud presentada por Constructora Capital Medellín SAS para el proyecto “METROPOLITAN LIVING”.

**Respuesta:** Por medio del Radicado 202410205097 presentado por la Constructora Capital Medellín S.A.S., Se subsana la observación.

**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 “METROPOLITAN LIVING”.

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 METROPOLITAN LIVING (VIVIENDA TURISTICA) ubicado en la Cr 43ª 32 128.

1. **Balance General, Presentaron información:** Cumple.
2. **Estado de Pérdidas y Ganancias: Presentaron información:** Cumple
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 METROPOLITAN LIVING (VIVIENDA TURISTICA).

Atentamente,



**ANA CRISTINA ESCOBAR URREA**  
**TP132935-T**  
**Contadora/Contratista**  
**Subsecretaria de Control Urbanístico**

**Radicado No 202410012031** fecha expedición 20 de mayo de 2024