



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 2 5 1 7 8 2 *
Medellín, 12/06/2024

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

Respuesta a solicitudes con radicados 202410168534, 202410168575 y 202410188501.

SELECTO TERRAZU

CL 9 SUR 37 345- CBML 14140070025
184 UNIDADES DE VIVIENDA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico, certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto **SELECTO TERRAZU**, por parte de la CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA SAS, con NIT 900.397.244 y representada legalmente por el señor FEDERICO ZULUAGA ARBELAEZ con cédula de ciudadanía No. 98.667.874, registrada en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202030010450. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matrículas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Página 1 de 3



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicarán en la Página Web del distrito, en cumplimiento del Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A No. 42-101 Edificio Plaza la Libertad. Proyecto SELECTO TERRAZU. Con dirección de correspondencia: CL 17 A SUR 44 214. Cel: 3113066305 CBML: 14140070025. Radicado de solicitudes 202410168534, 202410168575 y 202410188501.

Proyectó: Catalina Cuartas García Profesional Universitario Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
--	--

Página 2 de 3



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

Certificado generado con el Pin No: 240514502194339178

Nro Matrícula: 001-850693

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2024-196930

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 10:58:05 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: 18-11-2003 RADICACIÓN: 2003-67366 CON: ESCRITURA DE: 30-10-2003

CODIGO CATASTRAL: AAB0045MDMCCOD CATASTRAL ANT: 050010105141400070025000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: CERRADO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, SECTOR POBLADO, CON AREA DE 145.467.02 M2. SEGUN LA ESC. 9311 DEL 30-10-2003 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, ACLARADA EN CUANTO AL AREA, SEGUN LA ESC. 9788 DEL 13-11-2003 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN. SEGUN ESCRITURA 4533 DEL 23-11-2015 NOTARIA 21 DE MEDELLIN, SE ALINDERA EL RESTO DE ESTE EL CUAL QUEDA CON AREA DE 125.484.03 M2 SEGUN ESCRITURA 606 DEL 31-03-2017 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, SE DECLARO LA PARTE RESTANTE, QUEDANDO EL INMUEBLE CON UN AREA DE 110.335,79 M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO LA ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORO EL BIEN OBJETO DE ENGLOBE, ASI:1.A). 3/4 PARTES POR COMPRA A MARTA ESCOBAR DE MONTOYA, SOFIA ESCOBAR DE GIL Y LUZ ELENA ESCOBAR DE JARAMILLO SEGUN LA ESC. # 1 DEL 02-01-67 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO EL 09-01-67 HOY MATRICULA 001-422365.B).1/4 PARTE POR COMPRA A RAUL ESCOBAR RESTREPO SEGUN LA ESC. # 104 DEL 19-01-67 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 24-01-67 EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO HOY MATRICULA 001-422365. 2. OTRO LOTE POR COMPRA A JOSEFA MARIA (PEPA) RESTREPO RESTREPO SEGUN LA ESC. 3009 DEL 16-09-53 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 10-12-53 EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO HOY MATRICULA 001-424733.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 9 SUR # 37 - 345 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 9 SUR #37-345 (HOY)

1) LOTE DE TERRENO # FRACCION POBLADO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 422365

001 - 424733

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-2003 Radicación: 2003-67366

Doc: ESCRITURA 9311 del 30-10-2003 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240514502194339178

Nro Matrícula: 001-850693

FOLIO CERRADO

Pagina 2 TURNO: 2024-196930

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 10:58:05 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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-11-2003 Radicación: 2003-67367

Doc: ESCRITURA 9788 del 13-11-2003 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESC. 9311 DEL 30-10-2003, EN CUANTO AL AREA Y A LA INCORPORACION AL PROTOCOLO DE DOCUMENTOS.

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-11-2003 Radicación: 2003-67366

Doc: ESCRITURA 9311 del 30-10-2003 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,535,201,600

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL EN TRES FAJAS

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

A: MUNICIPIO DE MEDELLIN

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-11-2003 Radicación: 2003-67366

Doc: ESCRITURA 9311 del 30-10-2003 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE DE 129.797.07 MTS. 2, NO SE ABRE MATRICULA

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-10-2008 Radicación: 2008-69215

Doc: ESCRITURA 446 del 14-03-2008 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,099,490,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL AREA DE 2.198.98 M2

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA.

NIT.890.902.401-0

A: MUNICIPIO DE MEDELLIN

X NIT. 890.905.211-1

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-10-2008 Radicación: 2008-69215

Doc: ESCRITURA 446 del 14-03-2008 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE AREA DE 127.598,09 M2 (NO SE ABRE MATRICULA).

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA.

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-10-2008 Radicación: 2008-69259



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

Certificado generado con el Pin No: 240514502194339178

Nro Matrícula: 001-850693

FOLIO CERRADO

Pagina 3 TURNO: 2024-196930

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 10:58:05 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

Doc: ESCRITURA 1197 del 24-06-2008 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 446 DEL 14-03-2008 NOTARIA 13 DE MEDELLIN, EN CUANTO A CITAR LOS LINDEROS DE ESTE Y EL AREA DEL RESTO DEL PREDIO.

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN.

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-05-2011 Radicación: 2011-30942

Doc: OFICIO 4881 del 10-05-2011 EDU de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN

A: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

NIT# 8909024010 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-10-2011 Radicación: 2011-72422

Doc: OFICIO SN del 10-10-2011 EDU de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE OFERTA DE COMPRA.

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN- EDU.

A: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

NIT# 8909024010 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-10-2011 Radicación: 2011-72424

Doc: ESCRITURA 588 del 04-08-2011 NOTARIA 24 de MEDLELIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

NIT# 8909024010 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-10-2011 Radicación: 2011-72424

Doc: ESCRITURA 588 del 04-08-2011 NOTARIA 24 de MEDLELIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL N. 832 DEL 06-05-2011 (125.857,03 M2)

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

NIT# 8909024010 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240514502194339178

Nro Matrícula: 001-850693

FOLIO CERRADO

Pagina 4 TURNO: 2024-196930

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 10:58:05 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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-10-2011 Radicación: 2011-72424

Doc: ESCRITURA 588 del 04-08-2011 NOTARIA 24 de MEDLELIN

VALOR ACTO: \$424,305,742

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL AREA DE 760,83 M2

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

NIT# 8909024010

A: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT# 8909052111 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-10-2011 Radicación: 2011-72424

Doc: ESCRITURA 588 del 04-08-2011 NOTARIA 24 de MEDLELIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE AREA DE 125.096,20 M2 (NO SE ABRE MATRICULA).

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

NIT# 8909024010 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-08-2015 Radicación: 2015-57246

Doc: OFICIO 1484 del 04-08-2015 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO FAJA DE TERRENO DE668.31 M2. S/N

RESOLUCION NRO. SSAA-ADQ 0510 DEL 03/07/2015 MUNICIPIO DE MEDELLIN.

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT.890.905.211-1

A: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

NIT# 8909024010 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-10-2015 Radicación: 2015-76838

Doc: OFICIO 1326 del 09-10-2015 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION SEGUN RESOLUCION 094 DE 2014 DE INVALMED

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DE MEDELLIN FONVALMED NIT 9001589290

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 22-01-2016 Radicación: 2016-3979

Doc: OFICIO 2015001728 del 09-12-2015 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AUTORIZACION REGISTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO ESCRITURA 4533 DEL 23-11-2015 NOTARIA 21 DE MEDELLIN.

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN-FONVALMED.

NIT. 900.158.929-0

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 22-01-2016 Radicación: 2016-3980

Doc: OFICIO 30349 del 22-01-2016 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240514502194339178

Nro Matrícula: 001-850693

FOLIO CERRADO

Pagina 5 TURNO: 2024-196930

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 10:58:05 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

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE OFERTA DE COMPRA.

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN-

NIT. 890.905.211-1

A: ORDEN DE LA COMA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA-MEDELLIN.

X NIT. 890.902.401-0

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 22-01-2016 Radicación: 2016-3984

Doc: ESCRITURA 4533 del 23-11-2015 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL N. 100006094534901 DEL 04-11-2014 AREA 126.152.34 M2

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA-MEDELLIN.

X NIT. 890.902.401-0

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 22-01-2016 Radicación: 2016-3984

Doc: ESCRITURA 4533 del 23-11-2015 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA-MEDELLIN.

X NIT. 890.902.401-0

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 22-01-2016 Radicación: 2016-3984

Doc: ESCRITURA 4533 del 23-11-2015 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN VALOR ACTO: \$868,803,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL AREA DE 668.31 M2

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA-MEDELLIN.

NIT. 890.902.401-0

A: MUNICIPIO DE MEDELLIN.

X NIT. 890.905.211-1

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 22-01-2016 Radicación: 2016-3984

Doc: ESCRITURA 4533 del 23-11-2015 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE AREA DE 125.484.03 M2 (NO SE ABRE MATRICULA).

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SEORA-MEDELLIN.

X NIT. 890.902.401-0

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 04-05-2017 Radicación: 2017-32100

Doc: OFICIO 8147 del 04-05-2017 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240514502194339178

Nro Matrícula: 001-850693

FOLIO CERRADO

Pagina 6 TURNO: 2024-196930

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 10:58:05 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

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION DE VALORIZACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN FONVALMED

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 01-06-2017 Radicación: 2017-39914

Doc: ESCRITURA 606 del 31-03-2017 NOTARIA SEGUNDA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$21,967,043,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL FAJA DE 15.148,24 M2.

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA -MEDELLIN

NIT: 890.902.401-0.

A: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN -FONVALMED-

X NIT: 900.158.929-0.

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 01-06-2017 Radicación: 2017-39914

Doc: ESCRITURA 606 del 31-03-2017 NOTARIA SEGUNDA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE QUEDA CON UN AREA DE 110.335,79 M2.

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA -MEDELLIN

X NIT: 890.902.401-0.

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 03-01-2020 Radicación: 2020-243

Doc: ESCRITURA 5450 del 13-12-2019 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN VALOR ACTO: \$46,526,467,000

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

NIT# 8909024010

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE

X

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 22-02-2022 Radicación: 2022-12274

Doc: ESCRITURA 216 del 04-02-2022 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 5.450 DEL 13/12/2019, NOTARIA 25 MEDELLIN EN CUANTO PORCENTAJE DE DERECHOS FIDUCIARIOS (QUEDA 99.90%)

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE NIT.830.054.539-0

X

DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA

NIT# 8909024010



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

Certificado generado con el Pin No: 240514502194339178

Nro Matrícula: 001-850693

FOLIO CERRADO

Pagina 7 TURNO: 2024-196930

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 10:58:05 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

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 07-02-2023 Radicación: 2023-7163

Doc: ESCRITURA 6059 del 29-12-2022 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE0

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE NIT.830.054.539-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *27*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 3 -> 850698FAJA NUMERO UNO
- 3 -> 850699FAJA NUMERO DOS
- 3 -> 850700FAJA NUMERO TRES
- 5 -> 1000344LOTE DE TERRENO
- 12 -> 1084042LOTE DE TERRENO
- 20 -> 1231247LOTE DE TERRENO PARA UTILIDAD PUBLICA.
- 23 -> 1282602LOTE DE TERRENO PARA UTILIDAD PUBLICA
- 27 -> 1464240LOTE 1 (USO DOTACIONAL)
- 27 -> 1464241LOTE 2 (AREA DE MEDIA MIXTURA)

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-315 Fecha: 29-01-2014
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013
PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 11-06-2022
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-
26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 22 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-2555 Fecha: 08-06-2017
ADICIONADA ANOTACION. VALE FJLG



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

Certificado generado con el Pin No: 240514502194339178

Nro Matrícula: 001-850693

FOLIO CERRADO

Pagina 8 TURNO: 2024-196930

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 10:58:05 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-196930

FECHA: 14-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

LUIS ALFONSO YEPES GONZALEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO: _____ () DE _____ DE DOS MIL _____ ()

MATRÍCULA INMOBILIARIA No: 001-1464241

CÉDULA CATASTRAL: _____

UBICACIÓN DEL PREDIO: Medellín, Antioquia

MUNICIPIO: Medellín, Antioquia

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE 2 (AREA DE MEDIA MIXTURA) #SECTOR POBLADO-MEDELLIN

ACTO: CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDUCIARIO

CEDENTE:

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. Nit 800.150.280-0

CESIONARIO:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.Nit 860.531.315-3

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: _____

PATRIMONIO DE FAMILIA: _____

En la ciudad de _____, Departamento de _____, República de Colombia, a _____ de _____ DOS MIL _____ (), ante mí,

NOTARÍA [REDACTED] DEL CÍRCULO DE [REDACTED]

Comparecieron con minuta presentada:

(i) **JUAN DAVID DUQUE JARAMILLO**, mayor de edad, domiciliado en Medellín identificado con Cédula de Ciudadanía número 71.706.522 expedida en Medellín, quien en el presente documento obra en su condición de Apoderado General de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, identificada con Nit **800.150.280-0**, conforme poder general otorgado mediante escritura pública número 3241 otorgada el día veintisiete (27) de octubre de 2023 ante la Notaría 20 del Círculo Notarial de Medellín, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública N° 1 otorgada el 02 de enero de 1992, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se protocolizan con el presente instrumento público, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará la **FIDUCIARIA CEDENTE**, y (ii) **CATALINA POSADA MEJIA** mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien en su calidad de Gerente Regional, obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit **860.531.315-3**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con los certificados expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya copia se adjunta para su protocolización con el presente instrumento, que para los efectos de este documento se denominará la **FIDUCIARIA CESIONARIA**, manifiestan que celebran el presente **CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE LA CONDICIÓN DE FIDUCIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

DE ADMINISTRACIÓN, CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO P.A SAN JORGE, identificado con **Nit 830.054.539-0** contrato fiduciario contenido mediante documento privado del 04 de marzo de 2019, el cual fue incrementado con el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-850693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, posteriormente subdivido mediante Escritura Pública 6059 del 29 de diciembre de 2022 de la Notaría 25 de Medellín, dando lugar al Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, que se registrará por las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado de fecha 04 de marzo de 2019, la Orden de la COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE y BENEFICIARIO y el FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en calidad de FIDEICOMITENTE FIC Y BENEFICIARIO, la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN en adelante el CONTRATO CEDIDO, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE el cual actualmente contempla el siguiente bien fideicomitido:

LOTE 2 (ÁREA DE MEDIA MIXTURA): Un lote de terreno de forma irregular, situado en el sector de El Poblado en el Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, Departamento de Antioquia, con un área aproximada de **59.709,53 m²**, cuyo perímetro está comprendido entre los puntos: 56, 16, 17, 18, 19, 20 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57 y

56, punto de partida del Plano No. U01, en escala 1:750, elaborado por el arquitecto Gabriel Jaime Arango Villegas, que linda: **Por el NORTE:** Partiendo del punto 56 pasando por los puntos 16, 17, 18, 19, 20 21, 22, 23, hasta llegar al punto 24 en una distancia de 126,84 metros lindando con la Calle 9 Sur – Loma de Los Balsos. **Por el ORIENTE:** Partiendo del punto 24 pasando por los puntos 25, 26, 27, 28, 29, hasta llegar al punto 30 en una distancia de 232,11 metros lindando con la Carrera 38. **Por el SUR:** partiendo del punto 30 pasando por los puntos 31, 32, 33, hasta llegar al punto 34 en una distancia de 216,37 metros lindando con la Avenida 34. **Por el OCCIDENTE:** En parte, partiendo del punto 34 pasando por los puntos 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, hasta llegar al punto 73, en una distancia de 265,22 metros lindando con la Avenida 34; y en parte, partiendo del punto 73, pasando por los puntos 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57 y hasta llegar al punto 56, punto de partida, en una distancia de 501,73 metros lindando con LOTE 1 – ÁREA DE USO DOTACIONAL y encierra.

INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1464241 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR.

SEGUNDA: Mediante escritura pública número 5450 del 13 de diciembre de 2019 otorgada por la Notaría Veinticinco (25) de Medellín se incrementó el **FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE** con el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-850693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, posteriormente subdivido mediante Escritura Pública 6059 del 29 de diciembre de 2022 de la Notaría 25 de Medellín, dando lugar al Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

TERCERA: Que el objeto del mencionado contrato de fiducia consiste en *“la administración por parte de la FIDUCIARIA, en beneficio de los FIDEICOMITENTES, de los BIENES FIDEICOMITIDOS, junto con sus respectivos rendimientos y a través del FIDEICOMISO, de modo que los destine al cumplimiento de las finalidades señaladas en este CONTRATO, finalidades estas que consisten en (i) mantener la titularidad del derecho de dominio y la posesión material que recae sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, (ii) De conformidad con las instrucciones impartidas por EL COMITÉ DE FIDEICOMITENTES en los términos de este CONTRATO, destinar el INMUEBLE a las actividades por ellos señaladas y (iii) Eventualmente, y según las mismas instrucciones, transferir el derecho de dominio y la posesión material de los BIENES FIDEICOMITIDOS a las personas o entidades señaladas por los FIDEICOMITENTES.”*

CUARTA: Que mediante documento privado de fecha del 29 de marzo de 2022, se celebró otosí No. 1 al contrato de fiducia, por medio del cual se modificó el numeral 6.3. de la cláusula sexta del contrato de fiducia, por medio del cual se establecen las instrucciones para la administración del fideicomiso.

QUINTA: Que en el artículo 887 del Código de Comercio, en relación con la cesión de contratos mercantiles se establece lo siguiente: CESIÓN DE CONTRATOS, *“en los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por la ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado dicha sustitución. La misma sustitución podrá hacerse en los contratos mercantiles de ejecución instantánea que aún no hayan sido cumplidos en todo o en parte, y en los celebrados intuitu personae, pero en estos casos será necesaria la aceptación del contratante cedido”.*

SEXTA: Mediante documento privado de fecha 7 de mayo del año dos mil veinticuatro que hace parte integral del presente instrumento público, LA ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA, identificada con Nit. 890902401 y EL FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, identificado con Nit. 900.203.191 en su calidad de fideicomitentes del **FIDEICOMISO PA SAN JORGE** instruyeron de manera expresa e irrevocable a la **FIDUCIARIA CEDENTE** para que ceda la posición contractual de FIDUCIARIA que ostenta dentro del contrato de fiducia que originó la conformación del citado patrimonio autónomo a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIO**, y por ende, el ciento por ciento (100%) de los derechos, obligaciones y bienes propios de la calidad de FIDUCIARIO y de los cuales es titular a la fecha de suscripción del presente documento, derivados del citado Contrato de Fiducia Mercantil.

SÉPTIMA: De conformidad con lo anterior, y atendiendo la instrucción impartida por **LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS**, mediante el presente instrumento público la **FIDUCIARIA CEDENTE**, cede de manera irrevocable a favor de la **FIDUCIARIA CESIONARIA** su posición contractual de Fiduciaria, derivada del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE** cesión que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: PARTES.- Son partes del presente contrato de cesión:

- (i) La **FIDUCIARIA CEDENTE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**
- (ii) La **FIDUCIARIA CESIONARIA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A**

SEGUNDA.-DEFINICIONES: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDUCIARIA CEDENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**
2. **FIDUCIARIA CESIONARIA:** Se denominará así en el presente documento a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**
3. **FIDEICOMITENTES CEDIDOS:** Son la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA** y el **FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, quienes suscriben el presente instrumento público en señal de conocimiento y aceptación de las estipulaciones aquí contenidas y de las obligaciones a su cargo; cuyo porcentaje de participación en los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del **FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE** corresponde al 99,99% y 0,01 %, respectivamente.
4. **CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO:** Contrato de fiducia mercantil 11853 constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PA. SAN JORGE**, identificado con Nit. 830. 054.539-0 contrato fiduciario contenido en documento privado 04 de marzo de 2019 y modificado mediante documento privado del 29 de marzo de 2022.

TERCERA.- OBJETO: La FIDUCIARIA CEDENTE cede a título gratuito a la FIDUCIARIA CESIONARIA, la posición contractual de FIDUCIARIA y por ende el CIENTO POR CIENTO (100%) de los derechos y obligaciones de los cuales es titular a la fecha en el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE identificado con Nit 830. 054.539-0 sustituyendo así la FIDUCIARIA CESIONARIA a la FIDUCIARIA CEDENTE en la totalidad de las relaciones derivadas del contrato en mención,

incluyendo bienes muebles e inmuebles, acciones, privilegios, beneficios y garantías en los términos establecidos en el citado contrato.

En virtud de lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS con la suscripción del presente instrumento público se notifican y manifiestan su conocimiento frente a la cesión que por el presente documento se adelanta, que para todos los efectos se entenderá perfeccionada a partir de la fecha de su registro en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble fideicomitado, razón por la cual la posición contractual de fiduciario en el contrato de fiducia será ostentada por LA FIDUCIARIA CESIONARIA y por ende, esta última actuará como vocera y administradora del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN denominado FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE.

El presente acto implica la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO, así como (i) la cesión de posición contractual que la FIDUCIARIA CEDENTE ocupa como vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE dentro de los contratos por ella celebrados en ejecución del mismo; (ii) el derecho de propiedad que la FIDUCIARIA CEDENTE como vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE ostenta sobre el activo que forman parte del citado patrimonio autónomo; (iii) la cesión de derechos litigiosos que ostenta el FIDEICOMISO en el proceso en curso en el Tribunal Administrativo de Antioquia - Sala Segunda de Oralidad con radicado: 05001 23 33 000 2023 00790 00; y (iv) en general, los derechos y obligaciones de los cuales la FIDUCIARIA CEDENTE como vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE es titular.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA CEDENTE adquirió la calidad de FIDUCIARIA, en virtud del contrato de fiducia mercantil celebrado mediante documento privado del 4 de marzo de 2019, modificado mediante otrosí celebrado

el 29 de marzo de 2022. Posteriormente y en desarrollo del contrato mencionado, LA FIDUCIARIA CEDENTE actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE adquirió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-850693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur mediante escritura pública número 5450 del 13 de diciembre de 2019 otorgada por la Notaría Veinticinco (25) de Medellín, posteriormente subdivido mediante Escritura Pública 6059 del 29 de diciembre de 2022 de la Notaría 25 de Medellín, dando lugar al Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

CUARTA- EXISTENCIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO: Tanto la FIDUCIARIA CEDENTE como LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS se obligan a responder por la existencia y validez del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO y por los contratos celebrados en desarrollo o ejecución del mismo, así como por todas las gestiones adelantadas desde la fecha de su constitución hasta la fecha de registro de la correspondiente cesión. Así mismo LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS se obligan a ejecutar los actos tendientes a subsanar el escenario de reactivación de los efectos del contrato cedido, y manifiesta frente a ello que no hay responsabilidad ni culpa de la FIDUCIARIA CEDENTE.

PARAGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA CEDENTE queda liberada expresa e irrevocablemente del cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO, las cuales a partir del momento del registro de la cesión quedan en cabeza de LA FIDUCIARIA CESIONARIA y por lo tanto toda la responsabilidad jurídica, económica, financiera, fiscal, tributaria y de cualquier otra naturaleza que se derive de la administración del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE será asumida en forma directa y exclusiva por parte de LA FIDUCIARIA

CESIONARIA, sin perjuicio de la responsabilidad de LA FIDUCIARIA CEDENTE respecto de los actos ejecutados y las gestiones adelantadas desde la fecha de celebración de dicho CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO, previos a la suscripción de la cesión de posición contractual que se protocoliza por medio del presente documento.

QUINTA- OTROS EFECTOS: Como resultado de la presente cesión, respecto de los activos relacionados en la consideración segunda del presente contrato, LA FIDUCIARIA CEDENTE como vocera del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE dejará ser propietaria del derecho de dominio de dichos bienes, derecho de propiedad que a partir del registro del presente instrumento público será ostentado única y exclusivamente por ALIANZA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA CESIONARIA manifiesta que por la transferencia de los bienes fideicomitidos y por la aceptación de la cesión que en forma expresa e irrevocable efectúa por el presente documento, asume a partir de la fecha de registro de la cesión de posición contractual, la totalidad de los derechos, acciones, obligaciones y responsabilidades que le corresponden a LA FIDUCIARIA CEDENTE derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO y las modificaciones al mismo si las hubiere.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA CEDENTE, LA FIDUCIARIA CESIONARIA y LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS con la suscripción de la presente escritura pública acuerdan que a partir del registro de la presente cesión del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO, LA FIDUCIARIA CESIONARIA adquirirá la calidad de único fiduciario en el CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO para todos los efectos a que haya lugar, por lo cual LA FIDUCIARIA CESIONARIA asumirá a partir

de la fecha del registro de la cesión de posición contractual de fiduciaria, la administración del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE momento a partir del cual será responsabilidad de LA FIDUCIARIA CESIONARIA continuar con la actividad que le corresponde dentro del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO, en los términos contractualmente previstos relevando de dicha responsabilidad a LA FIDUCIARIA CEDENTE, siendo LA FIDUCIARIA CESIONARIA la única responsable de las actuaciones derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO.

Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad directa que tiene LA FIDUCIARIA CEDENTE por sus propias acciones u omisiones durante la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO en la parte que esta haya ejecutado.

PARÁGRAFO TERCERO: De acuerdo con lo previsto en el artículo 890 del Código de Comercio, la FIDUCIARIA CEDENTE responde de la existencia y validez del contrato cedido, pero no de su cumplimiento futuro. LA FIDUCIARIA CEDENTE solamente responderá por la existencia y validez de EL CONTRATO CEDIDO así como por la existencia y validez de los contratos o acuerdos que haya celebrado durante el tiempo en que tuvo la calidad de vocera y administradora de EL CONTRATO CEDIDO, de las garantías, pólizas correspondientes en caso de haberlas y demás actos jurídicos celebrados por ésta en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE en desarrollo del negocio fiduciario y declara que aquellos han sido ejecutados de conformidad con la Ley y las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS.

SIXTA- PROPIEDAD Y LIBERTAD DE GRAVAMENES: La transferencia del inmueble que forma parte del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE se realizó de la siguiente manera:

LA FIDUCIARIA CEDENTE actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE adquirió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-850693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur mediante escritura pública número 5450 del 13 de diciembre de 2019 otorgada por la Notaría Veinticinco (25) de Medellín, posteriormente subdivido mediante Escritura Pública 6059 del 29 de diciembre de 2022 de la Notaría 25 de Medellín, dando lugar al Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

[REDACTED]

LA FIDUCIARIA CEDENTE garantiza que el bien mencionado anteriormente es de exclusiva propiedad del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE que se encuentra libre de toda clase de gravámenes, embargos y de todo tipo de limitación al dominio o a su comercialización, que en la actualidad, ni el FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE, ni LA FIDUCIARIA CEDENTE, en desarrollo del mismo han sido demandados o reclamados por cualquier concepto derivado de la celebración y ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO y declara que el FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE no tiene obligaciones garantizadas, ni se ha constituido fuente de pago con el bien objeto del presente contrato, toda vez que no existen certificados de garantía, ni certificados de fuente de pago vigentes expedidos por cuenta de dicho patrimonio autónomo.

LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS con la suscripción del presente documento se obligan a salir al saneamiento del mencionado bien en todos los casos previstos por

la Ley, lo cual incluye responder ante LA FIDUCIARIA CESIONARIA por cualquier concepto derivado de la inexactitud de las declaraciones contenidas en esta cláusula, sin perjuicio de las obligaciones de indemnidad otorgadas por LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS bajo el CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO, las cuales continuarán en cabeza de LA FIDUCIARIA CESIONARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Por ende, el bien fideicomitado afecto al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE es el bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 001-1464241, cuyos linderos y especificaciones son:

LOTE 2 (ÁREA DE MEDIA MIXTURA): Un lote de terreno de forma irregular, situado en el sector de El Poblado en el Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, Departamento de Antioquia, con un área aproximada de **59.709,53 m²**, cuyo perímetro está comprendido entre los puntos: 56, 16, 17, 18, 19, 20 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57 y 56, punto de partida del Plano No. U01, en escala 1:750, elaborado por el arquitecto Gabriel Jaime Arango Villegas, que linda: **Por el NORTE:** Partiendo del punto 56 pasando por los puntos 16, 17, 18, 19, 20 21, 22, 23, hasta llegar al punto 24 en una distancia de 126,84 metros lindando con la Calle 9 Sur – Loma de Los Balsos. **Por el ORIENTE:** Partiendo del punto 24 pasando por los puntos 25, 26, 27, 28, 29, hasta llegar al punto 30 en una distancia de 232,11 metros lindando con la Carrera 38. **Por el SUR:** partiendo del punto 30 pasando por los puntos 31, 32, 33, hasta llegar al punto 34 en una distancia de 216,37 metros lindando con la Avenida 34. **Por el OCCIDENTE:** En parte, partiendo del punto 34 pasando por los puntos 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, hasta llegar al punto 73, en una distancia de 265,22 metros lindando con la Avenida 34; y en parte, partiendo del punto 73,

pasando por los puntos 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57 y hasta llegar al punto 56, punto de partida, en una distancia de 501,73 metros lindando con LOTE 1 – ÁREA DE USO DOTACIONAL y encierra.

INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1464241 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la transferencia se hace como CUERPO CIERTO, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO TERCERO.- LA FIDUCIARIA CEDENTE y LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS manifiestan que hacen entrega del bien inmueble a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, incluso lo relacionado con los impuestos prediales y complementarios, los cuales han sido pagados en su integridad hasta la fecha de esta escritura pública.

PARÁGRAFO CUARTO.- La presente cesión producirá plenos efectos entre las partes y ante terceros con el registro del presente instrumento público en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

PARÁGRAFO QUINTO.- Este contrato se otorga de manera firme e irresoluble, libre en consecuencia de toda condición resolutoria, a cuyas acciones renuncian en forma expresa las partes contratantes.

PARÁGRAFO SEXTO.- LA FIDUCIARIA CESIONARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios sobre los inmuebles fideicomitidos, dado que esta obligación recae en forma exclusiva y excluyente en cabeza de los FIDEICOMITENTES CEDIDOS quienes saldrán en su defensa si fuere reclamada por tales conceptos.

SÉPTIMA- CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS. De conformidad con el artículo 1969 del Código Civil: *“Se cede un derecho litigioso cuando el objeto directo de la cesión es el evento incierto de la litis, del que no se hace responsable el cedente. Se entiende litigioso un derecho, para los efectos de los siguientes artículos, desde que se notifica judicialmente la demanda”.*

El FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE interpuso demanda de Nulidad y Restablecimiento del Derecho contra el DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, con pretensiones encaminadas a que el Distrito de Medellín realice la devolución de pago en exceso del impuesto predial del inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No. 001-1464241 .

El proceso cursa en el Tribunal Administrativo de Antioquia - Sala Segunda de Oralidad con radicado: 05001 23 33 000 2023 00790 00. Las partes son:

- Demandante: Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria actuando como vocera y administradora del Fideicomiso P.A. SAN JORGE.
- Demandado: Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Estado actual del proceso: El 20 de febrero de 2024 se admitió la demanda.

Con la suscripción del presente contrato las partes aceptan y conocen el proceso enunciado anteriormente, por lo tanto, la FIDUCIARIA CESIONARIA y la FIDUCIARIA CEDENTE, se comprometen a gestionar y radicar ante el Tribunal Administrativo de Antioquia - Sala Segunda de Oralidad, presente documento, con la finalidad que el Despacho acepte la cesión y le dé el trámite correspondiente.

OCTAVA: ENTREGA DE DOCUMENTOS, CORRESPONDENCIA Y ARCHIVOS.-

En esta misma fecha, LA FIDUCIARIA CEDENTE hace entrega a LA FIDUCIARIA CESIONARIA de los siguientes documentos:

1. Ejemplar original del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO, sus modificaciones y cesiones si las hubiere.
2. Los estados financieros correspondientes al FIDEICOMISO para proceder a la liquidación del FIDEICOMISO ante la Superintendencia Financiera de Colombia, por parte de LA FIDUCIARIA CEDENTE, con corte actualizado.
3. La rendición final comprobada de cuentas del FIDEICOMISO una vez se realice la liquidación del FIDEICOMISO ante la Superintendencia Financiera de Colombia y copia de la correspondencia relacionada con el FIDEICOMISO.
4. Copia magnética de los documentos correspondientes, a comunicaciones y correspondencia que hayan sido suscritas y enviadas por LA FIDUCIARIA CEDENTE en desarrollo del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE.
5. Originales de los documentos correspondientes a las comunicaciones, correspondencia requerimientos provenientes de autoridades judiciales o administrativas, solicitudes, derechos de petición, que han sido recibidas

por LA FIDUCIARIA CEDENTE en desarrollo del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE.

6. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con folio de matrícula 001-1464241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur con una expedición no mayor a un mes a la fecha de firma del presente contrato.
7. Estudio de títulos del referido inmueble suscrito por un abogado titulado, con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar su desarrollo.
8. Certificación de la titularidad de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE y relación de fideicomitentes y de aportes, de fecha 31 de diciembre de 2023
9. Certificación del cumplimiento de obligaciones tributarias a cargo del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE
10. Relación y copia de los contratos suscritos por el Patrimonio Autónomo, si los hay.
11. Copia de las rendiciones de cuentas enviadas a los FIDEICOMITENTES y beneficiarios del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE para el corte correspondiente a 29 de febrero de 2024, y la constancia de su envío a la dirección registrada por cada uno de ellos.
12. Ejemplar original de balance y estados financieros del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE con corte a 30 de abril de 2024.
13. Documentos recibidos en virtud del CONTRATO CEDIDO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos de garantizar la continuidad de la ejecución de EL CONTRATO CEDIDO, LA FIDUCIARIA CEDENTE realizará entrega, en

medio magnético dentro de los siguientes diez (10) días posteriores a la firma del presente instrumento público, a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de la totalidad de los documentos que se han producido durante la etapa en que tuvo a su cargo la gestión y administración de EL CONTRATO CEDIDO, quedando en todo caso obligada LA FIDUCIARIA CEDENTE a realizar la entrega de aquellos documentos que eventualmente a futuro puedan requerirse, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de solicitud que realice ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS mediante la suscripción del presente instrumento público declara aprobada la Rendición de Cuentas final presentada por LA FIDUCIARIA CEDENTE, declarándola a paz y salvo por todo concepto y renuncia desde ya a iniciar cualquier acción en su contra, derivada de las gestiones adelantadas en desarrollo del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO. Así mismo, LA FIDUCIARIA CESIONARIA manifiesta que conoce la Rendición de Cuentas final presentada por LA FIDUCIARIA CEDENTE a los FIDEICOMITENTES CEDIDOS, razón por la cual la FIDUCIARIA CEDENTE declara a paz y salvo por todo concepto a los FIDEICOMITENTES CEDIDOS.

NOVENA: FIDUCIARIA ACTUAL. Que para todos los efectos legales y contractuales a que haya lugar, LA FIDUCIARIA del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE, será a partir del registro de la presente escritura pública, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de LA FIDUCIARIA CESIONARIA, quien sustituye a LA FIDUCIARIA CEDENTE (FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.) en la totalidad de las relaciones derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO mencionado, incluyendo todos los derechos, obligaciones, acciones y privilegios y beneficios legales inherentes que la ley y el presente contrato le otorga a LA FIDUCIARIA, asumiendo a partir de la fecha del registro de la presente escritura pública, los

derechos y obligaciones establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO contenido en documento privado 04 de marzo de 2019, modificado mediante otrosí celebrado el 29 de marzo de 2022.

PARÁGRAFO PRIMERO: CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La custodia y tenencia de los bienes muebles e inmuebles que conforman el FIDEICOMISO, a partir del registro de la presente escritura pública será ostentada por EL FIDEICOMITENTE FIC en virtud del contrato suscrito por los mismos y la FIDUCIARIA CESIONARIA como vocera del FIDEICOMISO en esta misma fecha.

DÉCIMA: ACEPTACIÓN DE LA CESIÓN.- Que LA FIDUCIARIA CESIONARIA declara conocer y aceptar la totalidad de las cláusulas del CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO constitutivo del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE y sus modificaciones y adiciones, así como los derechos y obligaciones derivados de la posición contractual que por este documento se cede y en consecuencia a partir de la fecha del registro de la presente escritura pública asume la administración y vocería del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE. Sin embargo, no responderá por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA FIDUCIARIA CEDENTE, ni por la ejecución del contrato, durante el tiempo en que éste último detentó la calidad de FIDUCIARIA.

DÉCIMA PRIMERA: COMISIONES FIDUCIARIAS.- LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS manifiestan que conocen y aceptan que a partir de la fecha, las comisiones fiduciarias establecidas en el CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO, deberán ser pagadas a LA FIDUCIARIA CESIONARIA, quien las podrá descontar de los recursos del en los términos establecidos en el CONTRATO DE FIDUCIA CEDIDO.

DÉCIMA SEGUNDA: LA FIDUCIARIA CESIONARIA se reserva el derecho de verificar y constatar la veracidad de la información referida, sin que ello implique asumir la responsabilidad por el contenido de la misma.

DÉCIMA TERCERA: INDEMNIDAD.- LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS responderá en cualquier tiempo en que sea requerida la FIDUCIARIA CESIONARIA, ante cualquier reclamo, demanda, denuncia, investigación de orden judicial o administrativa que interponga cualquier tercero sobre acciones u omisiones acaecidas durante el tiempo en que la FIDUCIARIA CEDENTE tuvo la administración del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE. Para el efecto, LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS con la suscripción del presente instrumento público se obligan a atender en su integridad de forma directa cualquier reclamo, demanda, denuncia o investigación judicial o administrativa, si la naturaleza de estos lo permite, de lo contrario se obliga a coadyuvar cualquier actuación que adelante la FIDUCIARIA CESIONARIA en virtud de tal reclamo, demanda, denuncia o investigación judicial o administrativa y a asumir los gastos y costos que tales actuaciones demanden.

LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS saldrán en defensa de LA FIDUCIARIA CESIONARIA o del FIDEICOMISO en caso de presentarse cualquier reclamación judicial y extrajudicial de cualquier tercero, entidad pública o privada que pretenda atribuirle responsabilidad a LA FIDUCIARIA CESIONARIA, o al FIDEICOMISO, en relación con los citados inmuebles, salvo que hubiera lugar a culpa por parte de la FIDUCIARIA CESIONARIA.

DÉCIMA CUARTA: GASTOS.- Todos los gastos notariales, impuestos de registro, de inscripción y derechos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que ocasione la inscripción de la presente escritura pública, siendo un acto sin cuantía,

correrán por cuenta de los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE.

DÉCIMA QUINTA: NOTIFICACIONES.- Las comunicaciones o notificaciones a que haya lugar en virtud de este contrato, deberán ser remitidas o realizadas en las direcciones que se indican a continuación:

LA FIDUCIARIA CEDENTE: _____

LA FIDUCIARIA CESIONARIA: En la carrera 15 # 82 – 99, Teléfono: (601) 6447700
Correo Electrónico: euribe@alianza.com.co

LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS: Calle 28 No. 13 A – 75, Piso 18 de la Ciudad de Bogotá D.C.

Dirección de Correo Electrónico:
notificaciones.contractuales.fiduciaria@bancolombia.com.co (adicionalmente incorporar el correo electrónico del respectivo Jefe de Sección/Analista que administre el negocio)

DÉCIMA SEXTA: NULIDAD PARCIAL.- Si una parte de este contrato fuere declarada nula, ineficaz o inexigible, esto no afectará la validez del resto de este contrato y las demás cláusulas se mantendrán en vigor.

DÉCIMA SÉPTIMA: La FIDUCIARIA CEDENTE y LOS FIDEICOMITENTES CEDIDOS, garantizan que el CONTRATO CEDIDO se encuentra exento de cualquier vicio que pueda afectar su existencia o integridad.

DÉCIMA OCTAVA: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.- Como consecuencia de la cesión de posición contractual de FIDUCIARIA contenida en este instrumento público, sin necesidad de ningún requisito o formalismo distinto a la suscripción del presente documento y el simple registro del mismo, se le solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur que en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-1464241:

1. Inscribir como actual propietario del inmueble a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE el cual en adelante se identificará con el NIT 830.053.812-2.-----
2. En las anotaciones correspondientes a la especificación del “MODO DE ADQUISICIÓN”, se aclare que se trata de una transferencia a título de cesión de posición contractual de Fiduciario del Contrato de Fiducia Mercantil a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su condición de vocera del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE Nit. 830.053.812-2.

Conforme a lo anterior, se suscribe el presente documento a los _____ (____) días del mes de _____ del año _____ (____):

LA FIDUCIARIA CEDENTE:

LA FIDUCIARIA CESIONARIA:

Comparece a la firma del presente documento LOS FIDEICOMITENTES CEDIDO
Sen señal de conocimiento y aceptación del su contenido y de las obligaciones que
se derivan a su cargo:

Pública



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

RESOLUCIÓN No. C2-1914 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2023
Radicado No. 05001-2-23-1038 del 27 de septiembre de 2023

"Por medio de la cual se otorga LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, VISTO BUENO CONSTITUCION URBANIZACION, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS"

La Curadora Urbana Segunda de Medellín designada en provisionalidad según resolución No. 202350097158 del 30 de noviembre de 2023, posesionada en el cargo el a partir del 18 de diciembre de 2023 según acta No. 402, en uso de sus facultades legales y atendiendo los siguientes

HECHOS Y CONSIDERACIONES

1. Mediante radicado No. 05001-2-23-1038 del 27 de septiembre de 2023 presentado en legal y debida forma el 2 de octubre de 2023, el señor PABLO MUÑOZ TORO, identificado con cédula d ciudadanía No. 3396384, en calidad de suplente del representante legal de la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT. 800.150.280-0, obrando exclusivamente en nombre y por cuenta del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su calidad de sociedad administradora, identificado con NIT 900.203.191-5, quien a su vez actúa como Fideicomitente PA SAN JORGE, solicitó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 y código catastral sin información, ubicado en la CL 9Sur No. 37-345, barrio El Castillo.
2. La solicitud fue presentada cumpliendo los requisitos indicados en la resolución 0462 de 2017, modificada por la resolución 1025 de 2021, ambas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Dentro de estos documentos se encuentran:
 - 2.1. Plano topográfico georeferenciado al marco de referencia Magna Sirgas, Firmado por LUIS NORBERTO PALACIO NIETO, identificado con cédula de ciudadanía No. 71603857 y licencia profesional No. 01-2119.
 - 2.2. Plano del proyecto urbanístico Firmado por el arquitecto GABRIEL JAIME ARANGO VILLEGAS, identificado con cédula de ciudadanía 70125415 y con matrícula profesional No. 0570011323ANT, quien es el responsable del diseño
 - 2.3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio objeto de la licencia, para energía oficio PED-2265904-Q6W1 del 17 de mayo de 2023, para acueducto y alcantarillado oficio 20230130121070 dl 30 de mayo de 2023.
 - 2.4. Plano general del proyecto de construcción por etapas donde se identifica el área objeto de aprobación con este acto, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.
 - 2.5. Proyecto arquitectónico elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes, Firmado por el arquitecto GABRIEL JAIME ARANGO VILLEGAS, identificado con cédula de ciudadanía 70125415 y con matrícula profesional No. 0570011323ANT.
 - 2.6. Planos de diseños estructurales del proyecto, memoria de los cálculos y copia de la memoria de diseño de los elementos no estructurales, incluidos el diseño sísmico de estos últimos, Firmados por el ingeniero JOSE ANTONIO SOLANO ZAPATA identificado con cédula de ciudadanía No. 11004009 con matrícula profesional No. 05202085928ANT y por el ingeniero GONZALO ANDRÉS JARAMILLO POSADA identificado con cédula de

- ciudadanía No. 98664971 con matrícula profesional No. 0520208916ANT, en su condición de revisor independiente.
- 2.7. Memorial firmado por el ingeniero GONZALO ANDRÉS JARAMILLO POSADA identificado con cédula de ciudadanía No. 98664971 con matrícula profesional No. 0520208916ANT en su condición de revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.
 - 2.8. Estudio geotécnico firmado por el ingeniero civil GIOVANNY ADOLFO ARRIETA FONTECHA identificado con cédula de ciudadanía No. 71737340 con matrícula profesional No. 0520271685ANT.
3. Adicionalmente el interesado presentó en cumplimiento de las disposiciones del acuerdo 048 de 2014 y sus normas reglamentarias:
 - 4.1. Visto bueno de la incorporación del Plano Topográfico y Diseño Vial a la cartografía del municipio, según oficio del 202030398781 del 10 de noviembre de 2020.
 - 4.2. Certificación de altura máxima permitida expedida por la aeronáutica civil, según oficio No. 2022251060042900, para una altura de 100 m sobre la cota 1581 m.s.n.m.
 4. En cumplimiento de lo establecido en el decreto Nacional 1077 de 2015 se surtió la comunicación a los vecinos, mediante comunicación enviada por correo a las direcciones indicadas en el Formulario único nacional, se realizó además publicación por prensa en el periódico El Colombiano el 4 de octubre de 2023. Adicionalmente el interesado aportó foto de la valla fijada en el predio, en un lugar visible desde la vía pública, según oficio con ventanilla única: VUR-2756 del 11 de octubre de 2023.
 5. El inmueble objeto de actuación se encuentra ubicado en tratamiento de consolidación nivel 5, polígono Z5_CN5_18, categoría del uso del suelo áreas y corredores de media mixtura.
 6. Al inmueble le corresponde el alineamiento, conforme a lo indicado en el plano de incorporación aprobado mediante oficio 202030398781 del 10 de noviembre de 2020.
 7. De acuerdo con lo indicado en el acto de viabilidad, el proyecto cumple con los aprovechamientos permitidos en el acuerdo municipal 048 de 2014, decreto 471 del 2018 y demás normas específicas y reglamentarias del municipio, así como con las disposiciones del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10. Así mismo se verificó que el predio objeto de actuación no hace parte de los bienes de interés cultural ni de su área de influencia, ni se encuentra en zona de alto riesgo.
 8. El solicitante presentó el pago correspondiente al impuesto de delineación urbana y sobretasa bomberil según recibo No. 91109179, por un valor de \$1.916.233.040 y pago de las expensas a la curadora urbana según factura No. 1431, por un valor de \$307.048.141.

RESUELVE

Artículo Primero: Otorgar LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y VISTO BUENO CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN, a la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT. 800.150.280-0, obrando exclusivamente en nombre y por cuenta del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su calidad de sociedad administradora, identificado con NIT 900.203.191-5, quien a su vez actúa como Fideicomitente PA SAN JORGE, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 y código catastral sin información, ubicado en la CL 9Sur No. 37-345, barrio El Castillo.



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

APROVECHAMIENTOS Y NORMAS.			
AREA BRUTA LOTE PARA MEDIA MIXTURA			M2 59.709,53
INDICE DE CONSTRUCCION		1,4	83.693,34
	MAXIMO % VIVIENDA	70%	58.616,34
	MAXIMO % OTROS USOS	30%	26.078,00
INDICE DE OCUPACION	PLATAFORMA	80%	47.767,62
	TORRE	60%	35.825,72
DENSIDAD	120,00	v/h	717
AREAS GENERALES URBANISMO			
AREA BRUTA (BASE PARA APROVECHAMIENTOS)			59.709,53
CESION VIAL ACCESO LOS BALSOS	LOTE 2		472,28
CESION VIAL ACCESO CR 34-38	LOTE 3		396,21
AREA SUELO A CEDER EN SITIO PARA ESPACIO PUBLICO Y ZONAS VERDES- OBLIGACION URBANISTICA VER NOTA 1.	LOTES 4A-4B-4C		14.541,68
AREA RETIRO QUEBRADA	LOTE 5		1.976,20
AREA NETA LOTE PARA VIVIENDA Y OTROS USOS.	LOTE 1		42.323,18
NOTA 1. SE INCLUYEN ANTEJARDINES HASTA MAXIMO EL 20% DEL TOTAL DE LA CESION			

Parágrafo primero: De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015, cuando la subdivisión de predios para urbanizar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Parágrafo segundo: El alinderamiento y áreas de los predios resultantes de la urbanización y de la constitución del urbanismo que sirven para la división jurídica del predio se encuentran descritos en el plano U01.

Parágrafo tercero: Las áreas de suelo a ceder en sitio para espacio público y zonas verdes indicadas en el cuadro de áreas generales de urbanismo, servirán para pagar las obligaciones de este proyecto y de otros conforme se vaya agotando el área que se están destinando a ello.

Artículo Segundo: APROBAR PLANO GENERAL PARA CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS a la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT. 800.150.280-0, obrando exclusivamente en nombre y por cuenta del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su calidad de sociedad administradora, identificado con NIT 900.203.191-5, quien a su vez actúa como Fideicomitente PA SAN JORGE, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 y código catastral sin información, ubicado en la CL 9Sur No. 37-345, barrio El Castillo.

ETAPAS DE CONSTRUCCION				
LOTE 1	42.323,18			
	ETAPA 1A	ETAPA 1B	ETAPA 1C	ETAPA 1D
	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	OTROS USOS
AREAS LOTES - ETAPAS	8.494,23	6.675,41	5.547,22	21.606,32
% de area neta por etapa	20,07	15,77	13,11	51,05

OBLIGACIONES URBANISTICAS	
CESION DE SUELO PARA ESPACIO PUBLICO DE ESPARCIMIENTO, ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO BASICO	
EL AREA A CEDER EN SUELO ES LA MAYOR DE LAS SIGUIENTES A SABER: 1. 18% DEL AREA NETA DEL LOTE. 2. 24 M2 POR HABITANTE PARA VIVIENDA Y 13 M2 CADA 100 M2 CONSTRUIDOS EN INDICE PARA OTROS USOS.	

	ETAPA 1A	ETAPA 1B	ETAPA 1C	ETAPA 1D
	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	OTROS USOS
Nº DE VIVIENDAS	184	184	72	
Nº DE HABITANTES (2,98 X APTO)	348,32	348,32	214,56	
AREA A CEDER (5,6 M2 X HAB)	3.070,59	3.070,59	1.201,54	
AREA CONSTRUIDA EN INDICE PARA OTROS USOS				25.078,00
AREA A CEDER 13 M2/100 M2 CONSTRUIDOS EN INDICE				3.260,14
TOTAL GENERAL				10.602,86

AREA BRUTA LOTE	58.709,33
18% AREA DEL LOTE TOTAL	AREA TOMADA POR SER VALOR MAYOR 10.747,72

	ETAPA 1A	ETAPA 1B	ETAPA 1C	ETAPA 1D
AREA DE CESION PROPORCIONAL EN CADA ETAPA	2.157,06	1.695,18	1.408,68	5.486,79

CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS				
	ETAPA 1A	ETAPA 1B	ETAPA 1C	ETAPA 1D
	VIVIENDA	VIVIENDA est m2	VIVIENDA est m2	OTROS USOS est m2
AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION	23.884,70	24.250,44	20.880,00	25.078,00
1% DE AREA CONSTRUIDA PARA INDICE	238,85	242,50	208,80	250,78
CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS	238,85	242,50	208,80	250,78
TOTAL				835,93

Artículo Tercero: Aprobar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA a la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT. 800.150.280-0, obrando exclusivamente en nombre y por cuenta del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su calidad de sociedad administradora, identificado con NIT 900.203.191-5, quien a su vez actúa como Fideicomitente PA SAN JORGE, para la etapa constructiva No. 1A, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 y código catastral sin información, ubicado en la CL 9Sur No. 37-345, barrio El Castillo. La edificación aprobada posee las siguientes características:

Estrato:	6
Área lote:	59709.53 m2
Área del Lote Etapa 1A:	8494.23 m2
Área de obra nueva en vivienda:	44583.23 m2
Área construida para índice:	23884.70 m2
Índice de construcción del proyecto:	.4
Índice de ocupación del proyecto:	5.24%
Área construida en primer piso:	3132.28 m2
Número de pisos generados:	27
Número de destinaciones generadas:	184 Viviendas, 129 Cuartos útiles
Número de estacionamientos carros:	Privados: 276 Visitantes: 55
Número de estacionamientos motos:	Privados: 9 Visitantes: 21
Uso de la edificación:	Residencial
Tipología del proyecto:	MultiFamiliar



AREAS CONSTRUIDAS ETAPA 1A						
LOTE 1A						
TORRE 1		TORRE 2		T1+T2	TORRE 1+TORRE 2	
AREA LOTE				8.494,23		
AREA CONSTRUIDA		AREA CONSTRUIDA	AREA EN LC	UTILS	TOTAL CONSTRUIDO	TOTAL EN LC
PARQUEADEROS				UTILS		
SOTANO 3	948,59	1.157,16	145,92	2.305,75	145,92	
SOTANO 2	1.629,72	1.515,13	112,79	3.145,85	112,79	
SOTANO 1	1.613,21	1.506,51	113,76	3.119,75	113,76	
SERVICIOS COLECTIVOS PISCINA	47,50			47,50		
PISO 11 (INCINER. PORTERA)	1.608,84	1.525,44	34,03	3.132,28	34,03	
PISO 2	1.430,57	1.282,90	147,03	2.712,47	147,03	
TOTAL PLATAFORMA	7.278,43	6.996,17	548,55	14.274,60	548,55	
NUMERO DE UTILS INDEPENDIENTES				129,00		

TORRE 1		TORRE 2		TORRE 1+ TORRE 2	
AREA CONSTRUIDA	AREA EN LC APARTAMENTOS	AREA CONSTRUIDA	AREA EN LC APARTAMENTOS		
PISOS SUPERIORES - VIVIENDA					
PISO 3 (SERVICIOS COLECTIVOS)	1.520,29	1.530,77		3.071,06	
PISO 4 A PISO 25	15.200,18	13.230,20	11.948,59	27.149,82	23.336,15
TERRAZAS DESCUBIERTAS PISO 4 A 25	348,70		240,90	593,60	
PISO 27 SALA DE MAQUINAS Y OTROS	43,80		43,95	87,75	
TOTAL (NO INCLUYE TERRAZAS DESCUBIERTAS)	16.764,22	13.230,20	13.544,41	30.308,63	23.336,15
TOTAL CONSTRUIDO INCLUYE PARQUEADEROS					
	16.764,22	13.230,20	13.544,41	44.583,23	23.884,70

PARQUEADEROS					
LOTE 1A					
TORRE 1		TORRE 2		TOTAL NORMA	TOTAL PROYECTO
NUMERO DE VIVIENDAS		92			92
PARQUEADERO VEHICULOS					59
MAXIMO DE PRIVADOS 1:5 POR APTO X NORMA		138	138	276	276
MAXIMO DE VISITANTES 1 CADA 3 APTOS		30,66	30,66	62	55
MOTOS					9
MAXIMO DE PRIVADAS 1 CADA 4 APTOS X NORMA		23	23	46	46
MAXIMO DE VISITANTES 1 CADA 6 APTOS		15,33	15,33	31	21
BICICLETAS (MINIMO OBLIGATORIO)					
1 CADA 16 PARQ. DE VEHICULOS PRIVADOS		14		14	28
PARQUEADEROS PARA MOVILIDAD REDUCIDA		PARQ. DE VEHICULOS DE PRIVADOS MAS VISITANTES		338	331
MINIMO 1 C/30 PARQUEADEROS VEHICULOS		INCLUIDOS DENTRO DE LA CANTIDAD DE PARQ. DE VEHICULOS DE NORMA BASICA		11	14

OBLIGACIONES URBANISTICAS	
CESION DE SUELO PARA ESPACIO PUBLICO DE ESPARCIMIENTO, ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO BASICO	
EL AREA A CEDER EN SUELO ES LA MAYOR DE LAS SIGUIENTES AREAS: 1. 18% DEL AREA NETA DEL LOTE 2. 5,6 M2 POR HABITANTE PARA VIVIENDA Y 13 M2 CADA 100 M2 CONSTRUIDOS EN INDICE PARA OTROS USOS.	

AREA BRUTA LOTE	59.709,53
18% AREA DEL LOTE TOTAL	10.747,72

ETAPA 1A	
AREA DE CESION PROPORCIONAL ETAPA 1	2.157,06

CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS	
ETAPA 1A	
VIVIENDA	
AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION	23.884,70
1% DE AREA CONSTRUIDA PARA INDICE	238,85
TOTAL	238,85

Parágrafo: Nomenclatura. Informar que la nomenclatura será la asignada por la Subsecretaría de Catastro.

Artículo Cuarto: AUTORIZAR MOVIMIENTO DE TIERRAS a la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT. 800.150.280-0, obrando exclusivamente en nombre y por cuenta del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su calidad de sociedad administradora, identificado con NIT

900.203.191-5, quien a su vez actúa como Fideicomitente PA SAN JORGE, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 y código catastral sin información, ubicado en la CL 9Sur No. 37-345, barrio El Castillo.

Artículo Quinto: Planos y estudios. Hacen parte integrante de esta resolución 2 planos urbanísticos, 35 planos arquitectónicos debidamente sellados, así como 106 planos estructurales, las memorias de cálculo, estudio geotécnico y demás estudios específicos presentados.

Artículo Sexto: Obligaciones urbanísticas. Determinar que las obligaciones urbanísticas asociadas a la presente autorización y a cargo del titular son las siguientes:

- Obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro 10474.72 m² a razón de:
 - o Por Vivienda: 18% área del lote (59709.53 m²)
- Obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario: 238.85 m² a razón de
 - o Por Vivienda: 238.85 m² resultante de calcular 1% de 3132.28 m² de área para índice de construcción

Parágrafo: La Obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, será dejada en sitio conforme a lo conceptuado en el oficio 201930415053, de la Secretaría de Gestión y Control Territorial y en el acta No. 4 del 17 de octubre de 2019 del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo Séptimo: Obligaciones del titular de la licencia. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del decreto nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes son obligaciones del titular de la licencia que por este acto se otorga, las siguientes:

1. Instalar valla durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cuál tenga frente o límite el desarrollo o construcción objeto de esta licencia, cuyo contenido mínimo aparece descrito en el artículo 2.2.6.1.4.9 del decreto 1077 de 2015.
2. Ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
4. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
5. Cumplir con la adecuada gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD -, acorde con lo establecido en la resolución 472 2017, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, modificada por la resolución 1257 de 2021.
6. Obtener previa a la ejecución de las obras aquí autorizadas, los permisos, autorizaciones y/o concesiones ambientales a que haya lugar.
7. Elaborar la escritura pública de las áreas de cesión gratuita y avisar a la entidad distrital a través de la dependencia responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, acerca del otorgamiento la misma, conforme a lo dispuesto por el decreto 1077 de 2015 y en concordancia con el decreto distrital 2502 de 2019, modificado por el 242 de 2021.



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

8. Presentar, a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, ante el distrito de Medellín o la dependencia que haga sus veces, solicitud para diligencia de entrega de las áreas de cesión, como se dispone en el artículo 2.2.6.1.4.7 del decreto 1077 de 2015, sin perjuicio de lo dispuesto en el decreto distrital 2502 de 2019.
9. Solicitar ante la autoridad competente para ejercer el control urbano, al concluir las obras de edificación autorizadas con este acto y de manera previa a la ocupación de las destinaciones autorizadas, la autorización de ocupación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
10. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
11. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
12. Someter a supervisión técnica independiente el proyecto aprobado, teniendo en cuenta las características de la construcción, en los términos que señala el título I del reglamento colombiano de construcción sismo resistente (NSR) 10.
13. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones aprobadas con este acto administrativa, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente siguiendo lo previsto en el título I del reglamento colombiano de construcción sismo resistente nsr-10.
14. Protocolizar el certificado técnico de ocupación mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la ley 1796 de 2016. (No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.) La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
15. Remitir, por tratarse de un proyecto que requiere supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
16. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
17. Cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL - contenido en el anexo 8.1 de la resolución 5050 de 2016 y demás obligaciones indicadas en la resolución 5405 de 2018, expedidas por la comisión de regulación de comunicaciones - CRC - y la norma que lo modifique y/o complemente.
18. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
19. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Artículo Octavo: Otras obligaciones. Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior en el proceso de ejecución de obras el titular de este acto queda obligado a:

1. Ejecutar las obras dentro de los horarios permitidos de acuerdo con la zona en la que se ubique el predio objeto de esta actuación, y en general atendiendo las disposiciones de la ley 1801 de 2016.
2. Cumplir con el decreto 113 de 2017, por medio del cual se adopta el Manual del Espacio Público de Medellín.
3. 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.
4. Consultar con la empresa prestadora de servicios públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
5. Contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del decreto distrital 471 de 2018 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
6. Proyectar la edificación teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contenidos en los artículos 227 y 228 del decreto distrital 471 de 2018, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
7. Dotar la edificación con tanques para almacenamiento de agua según el artículo 231 del decreto distrital 471 de 2018.
8. Prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote objeto de esta actuación.
9. Adoptar todas 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.
10. Cumplir con las disposiciones de la ley 1209 de 2008, sus decretos reglamentarios y las demás normas nacionales, departamentales o municipales específicas para la construcción de la piscina.
11. Cumplir con la resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
12. Dar aviso inmediato a las autoridades civiles o de policía más cercanas, si llegase a encontrar bienes integrantes del patrimonio arqueológico y en todo caso aplicar el protocolo "Protocolo de manejo de hallazgos fortuitos de patrimonio arqueológico", que será expedido por el ICANH.

Artículo Noveno: Informar al titular de este acto que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto 1077 de 2015, será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.



Artículo Décimo: Informar que según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5 del Decreto-ley 151 de 1998, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

Artículo Undécimo: Informar que actuará como CONSTRUCTOR RESPONSABLE, según lo indicado en el Formulario Único nacional, el ingeniero civil CARLOS EDUARDO IZQUIERDO MEJÍA, identificado con cedula de ciudadanía No. 71689465 y con matrícula profesional No. 0520241494.

Artículo Duodécimo: Vigencia. Informar que la licencia de urbanización y construcción simultáneas tienen una vigencia de (48) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto. La autorización para movimiento de tierras tiene una vigencia de dieciocho (18) meses improrrogables. La vigencia de la aprobación de planos para propiedad horizontal no está limitada en el tiempo.

Parágrafo primero: La norma urbanística con la que se aprobó el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Parágrafo segundo: La licencia de urbanización y construcción puede ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones, las cuales deben ser solicitadas cumpliendo las condiciones y dentro de los plazos que determine el decreto 1077 de 2015.

Artículo Decimotercero: Ordenar notificar el presente acto administrativo en los términos que dispone la ley 1437 de 2011, en concordancia con lo dispuesto por el decreto 1077 de 2015.

Artículo Decimocuarto: Informar que contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición y apelación los cuales deberán interponerse ante la Curaduría Urbana dentro del término común de diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023)


RITA INÉS GIRALDO RAMÍREZ
Curadora Urbana Segunda de Medellín (P)



Proyectó: RITA INÉS GIRALDO RAMÍREZ



C2-0331-24

CONSTANCIA DE EJECUTORIA
05001-2-23-1038 del 27 de Septiembre de 2023

La Curadora Urbana Segunda de Medellín hace constar que en el trámite con radicado 05001-2-23-1038 del 27 de Septiembre de 2023, se surtió debidamente la notificación de la resolución No. C2-1914-23 del 27 de Diciembre de 2023, según la cual se otorga licencia de Construcción y licencia de Urbanización en las Modalidades de Obra nueva, Movimiento de tierras y Desarrollo (Urbanismo), para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No 001-1464241 por consiguiente la misma ha cobrado firmeza desde el dieciseis (16) de enero de 2024, conforme lo establecido en el artículo 87 de la ley 1437 de 2011.

La presente se expide en Medellín, a los dieciseis (16) días del mes de enero de dos mil veinticuatro 2024

RITA INES GIRALDO RAMIREZ

Curadora Urbana Segunda de Medellín (P)

Designada en provisionalidad según Resolución No 202350097158

Del 30 de noviembre de 2023.

Proyectó: cordila

CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA SAS

NIT 900.397.244-9

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INDIVIDUAL

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

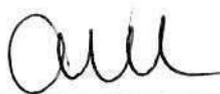
(En miles de pesos colombianos)

	NOTA	DIC 2023	DIC 2022
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	4,485,941	2,574,446
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	10	1,273,541	46,735,974
Activos por impuestos	11	1,488,457	2,257,610
Activos corrientes		7,247,939	51,568,030
Activos no Corrientes			
Inventarios	12	172,530,755	123,747,878
Propiedad de inversión	13	10,081,953	9,807,800
Compañías vinculadas	14	10,284,794	7,365,789
Cuentas por cobrar a socios o accionistas	15	9,840,191	13,027,200
Propiedad, planta y equipo	16	8,530,493	9,280,299
Intangibles	17	37,327,743	36,652,718
Impuesto diferido	18	0	11,310
Activos no corrientes		248,595,929	199,892,994
ACTIVOS		255,843,868	251,461,024
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Proveedores	19	7,737,771	10,027,091
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	20	435,154	354,250
Pasivos por impuestos	21	450,074	465,602
Beneficios a empleados	22	1,998,668	1,636,900
Pasivos corrientes		10,621,667	12,483,843
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	23	92,781,454	71,714,131
Compañías vinculadas	24	7,085,387	0
Impuesto diferido	25	0	294,225
Anticipos y avances recibidos	26	112,734,969	139,745,733
Pasivos no corrientes		212,601,810	211,754,089
PASIVOS		223,223,477	224,237,932
PATRIMONIO			
	27		
Capital suscrito y pagado		26,000,271	20,236,818
Reserva legal		1,698,291	1,325,094
Ganancia		2,042,717	3,731,974
Ganancias acumuladas		949,906	0
Superávit por valorizaciones		3,219,506	3,219,506
Ganancias retenidas en adopción		(1,290,300)	(1,290,300)
PATRIMONIO		32,620,391	27,223,092
PASIVO Y PATRIMONIO		255,843,868	251,461,024

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Carlos Alberto Córdoba Bedoya
Representante Legal



Ana Milena Blandón Mesa
Contadora TP 234621-T



Fredy Alonso Flórez Velásquez
Revisor Fiscal TP 208461-T



CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA SAS

NIT 900.397.244-9

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION INDIVIDUAL

Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022

(En miles de pesos colombianos)

	NOTA	DIC 2023	DIC 2022
Ingresos de actividades ordinarias	28	50,463,485	71,169,198
Costo de ventas	29	(45,676,633)	(66,169,150)
Ganancia bruta		4,786,852	5,000,048
Otros ingresos	30	827,359	2,096,680
Gastos operacionales de administración	31	(1,826,752)	(1,198,387)
Gastos operacionales de ventas	32	(611)	(346)
Ganancia operacional		3,786,848	5,897,995
Ingresos financieros	33	242,981	153,369
Gastos financieros	34	(623,878)	(375,574)
Otros gastos	35	(466,287)	(674,836)
Ganancia antes de impuestos		2,939,664	5,000,954
Gasto por impuestos	36	(896,947)	(1,268,980)
Ganancia		2,042,717	3,731,974

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 Carlos Alberto Córdoba Bedoya
 Representante Legal


 Ana Milena Blandón Mesa
 Contadora TP 234621-T


 Fredy Alonso Flórez Velásquez
 Revisor Fiscal TP 208461-T

CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA SAS

NIT 900.397.244-9

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS INDIVIDUAL

Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022

(En miles de pesos colombianos)

Cambios en el patrimonio

	Patrimonio al 01 de enero de 2022	Emisión acciones	Ganancia	Dividendos decretados accionistas	Apropiación reserva legal	Otros Incrementos (disminuciones) del patrimonio	Patrimonio al 31 de diciembre de 2022
Capital suscrito y pagado	17,237,340	2,999,478					20,236,818
Reserva legal	1,083,445				241,649		1,325,094
Ganancia	2,416,486		3,731,974			(2,416,486)	3,731,974
Ganancias acumuladas	0			(2,174,837)	(241,649)	2,416,486	0
Superávit por valorizaciones	3,219,506						3,219,506
Ganancias retenidas en adopción	(1,290,300)						(1,290,300)
Total patrimonio	22,666,477	2,999,478	3,731,974	(2,174,837)	0	0	27,223,092

Cambios en el patrimonio

	Patrimonio al 01 de enero de 2023	Emisión acciones	Ganancia	Dividendos decretados accionistas	Apropiación reserva legal	Otros Incrementos (disminuciones) del patrimonio	Patrimonio al 31 de diciembre de 2023
Capital suscrito y pagado	20,236,818	5,763,453					26,000,271
Reserva legal	1,325,094				373,197		1,698,291
Ganancia	3,731,974		2,042,717			(3,731,974)	2,042,717
Ganancias acumuladas	0			(2,408,871)	(373,197)	3,731,974	949,906
Superávit por valorizaciones	3,219,506						3,219,506
Ganancias retenidas en adopción	(1,290,300)						(1,290,300)
Total patrimonio	27,223,092	5,763,453	2,042,717	(2,408,871)	0	0	32,620,391

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Carlos Alberto Córdoba Bedoya
Representante Legal


Ana Milena Blandón Mesa
Contadora TP 234621-T


Fredy Alonso Flórez Velásquez
Revisor Fiscal TP 208461-T

CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA SAS

NIT 900.397.244-9

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL

Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022

(En miles de pesos colombianos)



Flujos de efectivo en actividades de operación	DIC 2023	DIC 2022
Ganancia de período	2,042,717	3,731,974
Ajustes para conciliar la ganancia		
Mas gastos que no generaron uso de efectivo:		
Amortizaciones	140,531	139,005
Depreciación de propiedad, planta y equipo del año	151,244	147,918
Impuesto de renta diferido		
Cambios netos en el capital de trabajo		
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	45,462,433	(10,822,951)
Activos por impuestos	769,153	166,315
Inventarios	(48,782,877)	(11,599,591)
Compañías vinculadas	(2,919,005)	2,814,840
Cuentas por cobrar a socios o accionistas	3,187,009	(7,370,708)
Intangibles	(815,556)	5,333,208
Impuesto diferido	11,310	0
Proveedores	(2,289,320)	3,645,301
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	80,904	44,751
Compañías vinculadas	7,085,387	0
Pasivos por impuestos	(15,528)	(192,964)
Beneficios a empleados	361,768	434,060
Impuesto diferido	(294,225)	0
Anticipos y avances recibidos	(27,010,764)	10,603,493
Efectivo neto generado en las actividades de operación	(22,834,819)	(2,925,349)
Operaciones de inversión		
Propiedades de inversión	(274,153)	0
Propiedades, planta y equipo	598,562	(618,278)
Efectivo neto generado en las actividades de inversión	324,409	(618,278)
Operaciones de financiación		
Obligaciones financieras	21,067,323	(5,758,869)
Emisión acciones	5,763,453	2,999,478
Dividendos	(2,408,871)	(2,174,837)
Efectivo neto generado en las actividades de financiación	24,421,905	(4,934,228)
Aumento o disminución del efectivo neto del ejercicio	1,911,495	(8,477,855)
Efectivo y equivalentes al inicio del período	2,574,446	11,052,301
Efectivo y equivalentes al final del período	4,485,941	2,574,446

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 Carlos Alberto Córdoba Bedoya
 Representante Legal


 Ana Milena Blandón Mesa
 Contadora TP 234621-T


 Fredy Alonso Flórez Velásquez
 Revisor Fiscal TP 208461-T



Nit :900.397.244-9

Estados financieros individuales

A diciembre 31 de 2023

CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA SAS

NIT 900.397.244-9

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INDIVIDUAL

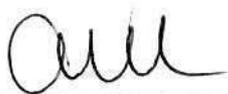
Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

(En miles de pesos colombianos)

	NOTA	DIC 2023	DIC 2022
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	4,485,941	2,574,446
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	10	1,273,541	46,735,974
Activos por impuestos	11	1,488,457	2,257,610
Activos corrientes		7,247,939	51,568,030
Activos no Corrientes			
Inventarios	12	172,530,755	123,747,878
Propiedad de inversión	13	10,081,953	9,807,800
Compañías vinculadas	14	10,284,794	7,365,789
Cuentas por cobrar a socios o accionistas	15	9,840,191	13,027,200
Propiedad, planta y equipo	16	8,530,493	9,280,299
Intangibles	17	37,327,743	36,652,718
Impuesto diferido	18	0	11,310
Activos no corrientes		248,595,929	199,892,994
ACTIVOS		255,843,868	251,461,024
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Proveedores	19	7,737,771	10,027,091
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	20	435,154	354,250
Pasivos por impuestos	21	450,074	465,602
Beneficios a empleados	22	1,998,668	1,636,900
Pasivos corrientes		10,621,667	12,483,843
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	23	92,781,454	71,714,131
Compañías vinculadas	24	7,085,387	0
Impuesto diferido	25	0	294,225
Anticipos y avances recibidos	26	112,734,969	139,745,733
Pasivos no corrientes		212,601,810	211,754,089
PASIVOS		223,223,477	224,237,932
PATRIMONIO			
	27		
Capital suscrito y pagado		26,000,271	20,236,818
Reserva legal		1,698,291	1,325,094
Ganancia		2,042,717	3,731,974
Ganancias acumuladas		949,906	0
Superávit por valorizaciones		3,219,506	3,219,506
Ganancias retenidas en adopción		(1,290,300)	(1,290,300)
PATRIMONIO		32,620,391	27,223,092
PASIVO Y PATRIMONIO		255,843,868	251,461,024

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Carlos Alberto Córdoba Bedoya
Representante Legal


Ana Milena Blandón Mesa
Contadora TP 234621-T


Fredy Alonso Flórez Velásquez
Revisor Fiscal TP 208461-T

CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA SAS

NIT 900.397.244-9

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION INDIVIDUAL

Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022

(En miles de pesos colombianos)

	NOTA	DIC 2023	DIC 2022
Ingresos de actividades ordinarias	28	50,463,485	71,169,198
Costo de ventas	29	(45,676,633)	(66,169,150)
Ganancia bruta		4,786,852	5,000,048
Otros ingresos	30	827,359	2,096,680
Gastos operacionales de administración	31	(1,826,752)	(1,198,387)
Gastos operacionales de ventas	32	(611)	(346)
Ganancia operacional		3,786,848	5,897,995
Ingresos financieros	33	242,981	153,369
Gastos financieros	34	(623,878)	(375,574)
Otros gastos	35	(466,287)	(674,836)
Ganancia antes de impuestos		2,939,664	5,000,954
Gasto por impuestos	36	(896,947)	(1,268,980)
Ganancia		2,042,717	3,731,974

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Carlos Alberto Córdoba Bedoya
Representante Legal



Ana Milena Blandón Mesa
Contadora TP 234621-T



Fredy Alonso Flórez Velásquez
Revisor Fiscal TP 208461-T

CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA SAS

NIT 900.397.244-9

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS INDIVIDUAL

Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022

(En miles de pesos colombianos)

Cambios en el patrimonio

	Patrimonio al 01 de enero de 2022	Emisión acciones	Ganancia	Dividendos decretados accionistas	Apropiación reserva legal	Otros Incrementos (disminuciones) del patrimonio	Patrimonio al 31 de diciembre de 2022
Capital suscrito y pagado	17,237,340	2,999,478					20,236,818
Reserva legal	1,083,445				241,649		1,325,094
Ganancia	2,416,486		3,731,974			(2,416,486)	3,731,974
Ganancias acumuladas	0			(2,174,837)	(241,649)	2,416,486	0
Superávit por valorizaciones	3,219,506						3,219,506
Ganancias retenidas en adopción	(1,290,300)						(1,290,300)
Total patrimonio	22,666,477	2,999,478	3,731,974	(2,174,837)	0	0	27,223,092

Cambios en el patrimonio

	Patrimonio al 01 de enero de 2023	Emisión acciones	Ganancia	Dividendos decretados accionistas	Apropiación reserva legal	Otros Incrementos (disminuciones) del patrimonio	Patrimonio al 31 de diciembre de 2023
Capital suscrito y pagado	20,236,818	5,763,453					26,000,271
Reserva legal	1,325,094				373,197		1,698,291
Ganancia	3,731,974		2,042,717			(3,731,974)	2,042,717
Ganancias acumuladas	0			(2,408,871)	(373,197)	3,731,974	949,906
Superávit por valorizaciones	3,219,506						3,219,506
Ganancias retenidas en adopción	(1,290,300)						(1,290,300)
Total patrimonio	27,223,092	5,763,453	2,042,717	(2,408,871)	0	0	32,620,391

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Carlos Alberto Córdoba Bedoya
Representante Legal


Ana Milena Blandón Mesa
Contadora TP 234621-T


Fredy Alonso Flórez Velásquez
Revisor Fiscal TP 208461-T

CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA SAS

NIT 900.397.244-9

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL

Por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022

(En miles de pesos colombianos)



Flujos de efectivo en actividades de operación	DIC 2023	DIC 2022
Ganancia de período	2,042,717	3,731,974
Ajustes para conciliar la ganancia		
Mas gastos que no generaron uso de efectivo:		
Amortizaciones	140,531	139,005
Depreciación de propiedad, planta y equipo del año	151,244	147,918
Impuesto de renta diferido		
Cambios netos en el capital de trabajo		
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	45,462,433	(10,822,951)
Activos por impuestos	769,153	166,315
Inventarios	(48,782,877)	(11,599,591)
Compañías vinculadas	(2,919,005)	2,814,840
Cuentas por cobrar a socios o accionistas	3,187,009	(7,370,708)
Intangibles	(815,556)	5,333,208
Impuesto diferido	11,310	0
Proveedores	(2,289,320)	3,645,301
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	80,904	44,751
Compañías vinculadas	7,085,387	0
Pasivos por impuestos	(15,528)	(192,964)
Beneficios a empleados	361,768	434,060
Impuesto diferido	(294,225)	0
Anticipos y avances recibidos	(27,010,764)	10,603,493
Efectivo neto generado en las actividades de operación	(22,834,819)	(2,925,349)
Operaciones de inversión		
Propiedades de inversión	(274,153)	0
Propiedades, planta y equipo	598,562	(618,278)
Efectivo neto generado en las actividades de inversión	324,409	(618,278)
Operaciones de financiación		
Obligaciones financieras	21,067,323	(5,758,869)
Emisión acciones	5,763,453	2,999,478
Dividendos	(2,408,871)	(2,174,837)
Efectivo neto generado en las actividades de financiación	24,421,905	(4,934,228)
Aumento o disminución del efectivo neto del ejercicio	1,911,495	(8,477,855)
Efectivo y equivalentes al inicio del período	2,574,446	11,052,301
Efectivo y equivalentes al final del período	4,485,941	2,574,446

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 Carlos Alberto Córdoba Bedoya
 Representante Legal


 Ana Milena Blandón Mesa
 Contadora TP 234621-T


 Fredy Alonso Flórez Velásquez
 Revisor Fiscal TP 208461-T

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

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA SAS	
Balance General Al: 31 de diciembre	De: 2023
Registro No.	
Elaborado Por: ANA MILENA BLANDON MESA	Día 29 Mes 05 Año 2024

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA		1 SOBREGIROS BANCARIOS	-
2 BANCOS	4,485,941,000.00	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	79,488,709,000.00
3 CORPORACIONES	-	3 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
4 TÍTULOS VALORES	-	4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	13,292,744,000.00
5 VALORES MOBILIARIOS	-	5 TOTAL (1 - 4)	92,781,453,000.00
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	10,081,953,000.00	CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-	6 PROVEEDORES	7,737,771,000.00
8 TOTAL (1 - 7)	14,567,894,000.00	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	
9 DEUDORES CLIENTES	1,273,541,000.00	9 GASTOS POR PAGAR	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR		10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	62,962,661.00
11 ANTICIPO A PROVEEDORES		11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	75,762,000.00
12 DEUDORES VARIOS	58,941,185,000.00	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	311,349,896.00
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS		13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14 TOTAL (9 - 13)	60,214,726,000.00	14 INTERESES POR PAGAR	-
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	8,187,845,557.00
15 TÍTULOS VALORES		LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS		16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	-
17 TOTAL (15 - 16)	0	17 ANTICIPO A OBRAS	112,734,969,000.00
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		18 ACREEDORES VARIOS	7,520,541,000.00
18 INVENTARIO MATERIALES	-	19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
19 TERRENOS PARA LA VENTA	-	20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	-	21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
21 TERRENOS URBANIZADOS	-	22 TOTAL (16 - 21)	120,255,510,000.00
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	-	OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	-	23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	-	24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	1,998,668,000.00
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	172,530,754,710.00	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	-	26 SOCIOS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-	27 TOTAL (23 - 26)	1,998,668,000.00
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	-	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	172,530,754,710.00	28 CAPITAL AUTORIZADO	26,000,271,000.00
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	-
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	2,042,717,000.00
1 EDIFICIOS	3,136,284,432.00	31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	949,906,000.00
2 MAQ. Y EQUIPO	4,939,544,976.00	32 TOTAL (28 - 31)	28,992,894,000.00
3 MUEBLES Y ENSERES	229,323,439.00	RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHÍCULOS	225,340,000.00	33 RESERVA LEGAL	1,698,291,000.00
5 TOTAL (1 - 4)	8,530,492,847.00	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	
1 BONOS Y CEDULAS		36 TOTAL (33 - 35)	1,698,291,000.00
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS		SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES		37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
4 TOTAL (1 - 3)		38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	1,929,206,000.00
TOTAL ACTIVOS	255,843,867,557.00	39 TOTAL (37 - 38)	1,929,206,000.00
CUENTAS DE ORDEN		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	255,843,867,557.00
		CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE

NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

FREDDY ALONSO FLOREZ VELASQUEZ

NOMBRE Y APELLIDO

TP 208461-T

MATRICULA No

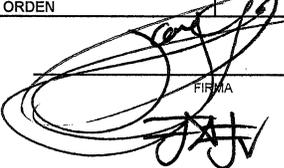
CONTADOR

ANA MILENA BLANDON MESA

NOMBRE Y APELLIDOS

TP 234621 -T

MATRICULA No


 FIRMA


 FIRMA


 FIRMA

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023

VENTAS BRUTAS:		50,463,485,000.00
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:		-
(1) VENTAS NETAS		50,463,485,000.00
(2) COSTOS DE VENTAS	-	45,676,633,000.00
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS		-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN		-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS		-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)		4,786,852,000.00
MENOS: GASTOS DE VENTAS	-	611,000.00
UTILIDAD NETA EN VENTAS		4,786,241,000.00
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES	-	1,826,752,000.00
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES		2,959,489,000.00
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS		-
MAS: OTROS INGRESOS		1,070,340,000.00
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS		4,029,829,000.00
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	-	623,878,000.00
MENOS: OTROS EGRESOS	-	466,287,000.00
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA		2,939,664,000.00
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	-	896,947,000.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO		2,042,717,000.00

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE

FIRMA

Nombre

REVISOR FISCAL

FREDY ALONSO FLOREZ VELASQUEZ

FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

TP 208461-T

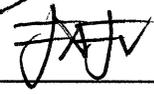
Nombre

CONTADOR

ANA MILENA BLANDON MESA

FIRMA

Nombre


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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	<u>CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.</u>	Registro No:	_____
Representante Legal:	<u>JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE</u>	Licencia No:	_____
Nombre del Plan:	<u>SELECTO TERRAZU</u>	Fecha:	<u>29 DE MAYO 2024</u>
Localización:	<u>MEDELLIN EL POBLADO</u>		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 3,089,461,617			
2	CIMENTACIÓN	\$ 9,667,882,058			
3	INSTALACIONES SANITARIAS				
4	ESTRUCTURA	\$ 32,293,152,674			
5	MAMPOSTERÍA	\$ 12,667,898,633			
6	ALISTADO PISOS	\$ 1,769,527,876			
7	CUBIERTA	\$ 1,126,513,209			
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 11,672,213,943			
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 5,834,562,961			
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 2,174,207,086			
11	REVOQUES	\$ 2,035,105,311			
12	ESTUCO	\$ 1,232,608,709			
13	PINTURA	\$ 2,876,086,987			
14	CIELOS RASOS	\$ 2,628,530,822			
15	ENCHAPADOS	\$ 872,187,990			
16	ACABADO DE PISOS	\$ 5,308,583,627			
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 15,459,119,689			
18	VIDRIOS	\$ 2,313,877,620			
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 2,236,034,356			
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 2,913,931,980			
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 2,968,652,994			
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 3,939,125,249			
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 5,663,760,104			
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 32,058,763,858			
SUB -TOTAL		\$ 162,801,789,353			
25	IMPREVISTOS	\$ 1,930,697,853			
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 76,457,727,566			
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 5,895,392,136			
SUB -TOTAL		\$ 82,353,119,702			
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 77,460,503,092			
TOTAL		\$ 324,546,110,000			

OBSERVACIONES:



FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 05202174169 ANT

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

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.					
Nombre representante legal:	JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE					
Identificación representante legal:	71370054					
Identificación o NIT:	900397244-9					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	No. De Radicad:	900397244
Dirección de correspondencia:	CALLE 17 A SUR N 44-214					
Correo electrónico:	a.vargas@altosdelaabadia.com					
Teléfono y/o móvil:	3113066305					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	SELECTO TERRAZU					
Dirección del proyecto:	CALLE 9 SUR 37-345					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	2	No. de Torres Totales del Proyecto:	2	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud: 2	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:		184	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:		184
Tipo de viviendas:	VIP: SÍ ___ NO ___ X ___ VIS: SÍ ___ NO ___ X ___					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del Proyecto:	Julio 31 de 2026
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	Alianza Fiduciaria
Escritura Nro.	5450	Fecha:	13 de Diciembre 2019	Notaría:	25 de Medellín	
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	Alianza Fiduciaria
Contrato fiduciario No:		Fecha:	21/05/2024	Vigencia: 27 meses		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
X	___	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
X	___	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).
X	___	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
X	___	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
X	___	Quando 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

Cód. FO-GCUR- 004

Formato

Versión. 6

FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles


 Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S. Expediente Número: _____

Proyecto Unifamiliar Multifamiliar Lotes
 Bifamiliar

Nombre del proyecto SELECTO TERRAZU

Dirección Calle 9 Sur 37-345 Número de unidades 184

Ciudad Medellín

Costo del proyecto \$ 324,546,110,000

Venta total del proyecto \$ 344,268,903,000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 143,804,936,100	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$ 5,500,000,000	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 97,780,670,900	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: Lote se paga al final, es como aporte	\$ 77,460,503,000	
		\$	
TOTAL		\$ 324,546,110,000	

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 131,669,688

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 77,460,503,000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 4,664,290,000	Al mes de:	nov-23

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: may-24

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 4% Al mes de: may-24

Firma Contador

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

ANA MILENA BLANDON

ALEJANDRA MARIA VARGAS

Matrícula Número: TP-234621Matrícula Número: 05202174169 ANT

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

FINANCIACIÓN

NOMBRE DEL PROYECTO		DIRECCIÓN	
SELECTO TERRAZU		CALLE 9 SUR 37-345	
PRECIO DE VENTA:	\$ 1,871,026,647	ÁREA TÍPICA:	140 M2
VALOR CUOTA INICIAL:	\$ 561,307,994	PORCENTAJE:	30
SALDO A FINANCIAR:	\$ 1,309,718,653		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	BANCOLOMBIA		

Información de los Proyectos Asociativos

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

Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:	\$ 1,871,026,647
Valor aportes socios:	
Área típica:	140 M2
Porcentaje:	30 %

OBSERVACIONES:

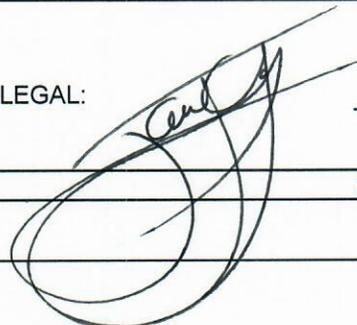
NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL:

JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE

FIRMA

Fecha de elaboración:

29 de Mayo de 2024



FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: SELECTO TERRAZO

Dirección: CALLE 9 SUR 37-345

	TERCER TRIMESTRE 2026		CUARTO TRIMESTRE 2026		PRIMER TRIMESTRE 2027		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS	Feb	\$ 2.550,000		\$ 3.315,000		\$ 4.039,937	\$ 143,804,937
2. COOPERATIVAS							
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							
4. CRÉDITOS PARTICULARES							
5. CRÉDITOS SOCIOS							\$ 5.500,000
6. RECURSOS PROPIOS							
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO		\$ 9.007,260		\$ 6.937,263			\$ 97.780,670
8. OTROS (Indicar)						\$ 77.460,503	\$ 77.460,503
TOTAL		\$ 11.557.260,00		\$ 10.252.263,00		\$ 81.500.440,00	\$ 324.546.110,00

Contador

ANA MILENA BLANDON

FIRMA

Matricula No

TP-234621

Representante Legal

JONATAN ANDRÉS GÓMEZ MONSALVE

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.

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: SELECTO TERRAZU

Dirección: _____

CALLE 9 SUR 37-345

	PRIMER TRIMESTRE 2025		SEGUNDO TRIMESTRE 2025		TERCERO TRIMESTRE 2025		CUARTO TRIMESTRE 2025		PRIMER TRIMESTRE 2026		SEGUNDO TRIMESTRE 2026		PARCIAL 2025-2026
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS	Feb	\$ 16,500,000		\$ 21,450,000		\$ 21,450,000		\$ 21,450,000		\$ 21,450,000		\$ 21,450,000	\$ 123,750,000
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													
4. CRÉDITOS PARTICULARES													
5. CRÉDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS													
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO		\$ 9,007,260		\$ 9,007,260		\$ 9,007,260		\$ 9,007,260		\$ 9,007,260		\$ 9,007,260	\$ 54,043,560
8. OTROS (Indicar)													
TOTAL		\$ 25,507,260.00		\$ 30,457,260.00		\$ 30,457,260.00		\$ 30,457,260.00		\$ 30,457,260.00		\$ 30,457,260.00	\$ 177,793,560.00

Contador

ANA MILENA BLANDON



FIRMA



Matrícula No

TP-234621

Representante Legal

JOSY ANGELES GOMEZ MONSALVE



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.

Cod. FO-GCUR-004

Formato

Versión. 6

FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles

Academia de Medellín
Cuentas, Presupuestos e Ingresos

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: SELECTO TERRAZU

Dirección: CALLE 9 SUR 37-345

	PRIMER TRIMESTRE 2024		SEGUNDO TRIMESTRE 2024		TERCERO TRIMESTRE 2024		CUARTO TRIMESTRE 2024		PARCIAL 2024
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS					Sep	\$ 5,200,000	Oct-Dic	\$ 4,950,000	\$ 10,150,000
2. COOPERATIVAS									
3. CRÉDITOS PROVEEDORES									
4. CRÉDITOS PARTICULARES									
5. CRÉDITOS SOCIOS	febrero	\$ 1,500,000	Mayo	\$ 4,000,000					\$ 5,500,000
6. RECURSOS PROPIOS									
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO			Jun	\$ 9,778,067	Sep	\$ 9,007,260	Nov	\$ 9,007,260	\$ 27,792,587
8. OTROS (Indicar)									
TOTAL		\$ 1,500,000.00		\$ 13,778,067		\$ 14,207,260.00		\$ 13,957,260.00	\$ 43,442,587.00

Contador ANA MILENA BLANDON

FIRMA

Matrícula No TP-234621

FIRMA

Representante Legal JONY ANDRÉS GÓMEZ MONSALVE

FIRMA

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

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

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S				
Nombre representante legal:	FEDERICO ZULUAGA ARBELAEZ				
Identificación representante legal:	98.667.874				
Identificación o NIT:	900.397.244-9				
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		No. De Radicado: 900397244
Dirección de correspondencia:	CALLE 17 A SUR N 44 214				
Correo electrónico:	A.VARGAS@VERTICEING.COM				
Teléfono y/o móvil:	3113066305				

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	SELECTO TERRAZU				
Dirección del proyecto:	CALLE 9 SUR 37-345				
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	2	No. de Torres Totales del proyecto:	2	No. de Torres Por etapa: 184
No. de Torres de esta solicitud:	2	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	184	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	184
Tipo de viviendas:	VIP: Sí <input type="checkbox"/> NO: X VIS: Sí <input type="checkbox"/> NO: X				
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto: Julio 31 de 2026
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		Nombre Entidad Fiduciaria? Alianza Fiduciaria
Escritura Nro.	5450	Fecha:	13 de Diciembre 2019	Notaría:	25 de Medellín
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	aun no	NO		Nombre Entidad Fiduciaria? Alianza Fiduciaria
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:	

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
X	<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.
X	<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.
X	<input type="checkbox"/>	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.
<input type="checkbox"/>	X	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:



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

Certificado generado con el Pin No: 230523464577069091

Nro Matrícula: 001-1464241

Pagina 1 TURNO: 2023-214035

Impreso el 23 de Mayo de 2023 a las 10:04:53 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: 17-02-2023 RADICACIÓN: 2023-7163 CON: ESCRITURA DE: 07-02-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 2 (AREA DE MEDIA MIXTURA) CON AREA DE 59.709.53M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6059 DE FECHA 29-12-2022 EN NOTARIA VEINTICINCO 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 BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE0 ASI:POR ESCRITURA 5450 DEL 13-12-2019 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA , A : FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE , REGISTRADA EL 03-01-2020 EN LA MATRICULA 001-850693.ADQUIRIO LA ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA EL BIEN OBJETO DE ENGLOBE, ASI:1.A). 3/4 PARTES POR COMPRA A MARTA ESCOBAR DE MONTOYA, SOFIA ESCOBAR DE GIL Y LUZ ELENA ESCOBAR DE JARAMILLO SEGUN LA ESC. # 1 DEL 02-01-67 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO EL 09-01-67 HOY MATRICULA 001-422365.B).1/4 PARTE POR COMPRA A RAUL ESCOBAR RESTREPO SEGUN LA ESC. # 104 DEL 19-01-67 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 24-01-67 EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO HOY MATRICULA 001-422365. 2. OTRO LOTE POR COMPRA A JOSEFA MARIA (PEPA) RESTREPO RESTREPO SEGUN LA ESC. 3009 DEL 16-09-53 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 10-12-53 EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO HOY MATRICULA 001-424733.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 2 (AREA DE MEDIA MIXTURA) #SECTOR POBLADO-MEDELLIN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 850693

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-02-2023 Radicación: 2023-7163

Doc: ESCRITURA 6059 del 29-12-2022 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE0: 0920 LOTE0

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE NIT.830.054.539-0



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

Certificado generado con el Pin No: 230523464577069091

Nro Matrícula: 001-1464241

Pagina 2 TURNO: 2023-214035

Impreso el 23 de Mayo de 2023 a las 10:04:53 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

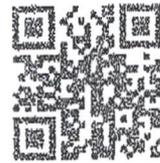
TURNO: 2023-214035

FECHA: 23-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

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



Aa079353019

2202/62 Diciembre 29 2022

NATURALEZA DEL ACTO: DECLARACIONES DE SUBDIVISIÓN -
TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN FIDUCIARIA ---
OTORGADA POR: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA,
vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE -----
MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NUMERO(S) 001-850693 -----

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: SETS MIL CINCUENTA Y NUEVE - -
----- (6.059) -----

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veintinueve (29) - - días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022), ante el despacho de la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Medellín, cuya Notaría Encargada es la doctora DIANA PATRICIA URIBE VASQUEZ, por medio de la Resolución No. 14762 del 14 de diciembre de 2022, emanada de la Superintendencia Delegada para el Notariado de la Superintendencia de Notariado y Registro, -----

SECCIÓN PRIMERA

DECLARACIONES DE SUBDIVISIÓN

Comparecieron i) GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.541.186, quien en este acto obra en su calidad de Suplente del Representante legal de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, entidad de servicios financieros, identificada con NIT. 800.150.280-0, con domicilio principal en Medellín, constituida mediante escritura pública número 1 del 2 de enero de 1992, otorgada en la Notaría Sexta de Bogotá D.C., con varias reformas, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia), mediante Resolución S.B. 105 del 15 de enero de 1992, según consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya copia se

1505902202 opa

Aa079353019

03-06-22 11204094EDAGACG

protocoliza con el presente instrumento, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE**, identificado con NIT. 830.054.539-0, y ii) **MARCELA GRAND MARIN**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.325.682, quien en este acto obra en su calidad de suplente del representante legal de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, entidad de servicios financieros, identificada con NIT. 800.150.280-0, con domicilio principal en Medellín, constituida mediante escritura pública número 1 del 2 de enero de 1992, otorgada en la Notaría Sexta de Bogotá D.C., con varias reformas, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia), mediante Resolución S.B. 105 del 15 de enero de 1992, según consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya copia se protocoliza con el presente instrumento, sociedad que actúa única y exclusivamente como sociedad administradora del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, identificado con NIT. 900.203.191-5, en su condición de **FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE**, y manifestaron que comparecen a perfeccionar el acto de **DECLARACIONES DE SUBDIVISIÓN** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-850693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Que por documento privado suscrito el 18 de diciembre de 2018, por parte de la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** actuando única y exclusivamente en su condición de administradora del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, se celebró **MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO PARA LA MATERIALIZACIÓN DE UNA TRANSACCIÓN INMOBILIARIA**, cuyo objeto consiste, entre otras cosas, en definir los actos,



Aa079353020

contratos, trámites y demás actuaciones que deberán tener lugar entre las partes para la materialización de una transacción consistente en la estructuración de una operación jurídica y económica que permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-850693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

SEGUNDA: Que de acuerdo con las condiciones establecidas en el MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO PARA LA MATERIALIZACIÓN DE UNA TRANSACCIÓN INMOBILIARIA, mediante documento privado No. 11853 del 4 de marzo de 2019, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración entre **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** en calidad de **FIDUCIARIA**, y la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA** y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** actuando única y exclusivamente en su condición de administradora del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**. -----

TERCERA: Que de conformidad con lo dispuesto en el objeto del contrato referido, la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, transfirió a título de fiducia mercantil a favor del **FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE**, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-850693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, según consta en la escritura pública No. 5450 del 13 de diciembre de 2019, otorgada en la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada el 3 de enero de 2022, aclarada por la escritura pública No. 216 del 4 de febrero de 2022, de la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada el 22 de febrero de 2022. -----

CUARTA: Que por medio de instrucción con fecha del 20 de diciembre de 2022, **LOS FIDEICOMITENTES** instruyen de manera expresa a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, para que actuando única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE** eleve a

Aa079353020

11205630960606060606

09-06-22

Verificado en Notarías

escritura pública el acto de **DECLARACIONES DE SUBDIVISIÓN** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-850693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----
Previas las anteriores consideraciones la subdivisión se rige por las siguientes: -

CLÁUSULAS:

PRIMERO: El **FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, es propietario del siguiente inmueble: -----

Lote de terreno con un área de 110.335,79 mts², determinado por los siguientes linderos particulares según plano cartográfico expedido por la unidad de Cartografía de la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Planeación: **POR EL NORORIENTE**, sobre la Loma de Los Balsos del punto O en línea curva hasta el punto P, en longitud de 299.54 ml, lindando con la Loma de Los Balsos y el predio con Cobama 1414007006 y 14140070011, propiedad del Municipio de Medellín, hoy integrado a la Loma de Los Balsos y del punto P en línea curva hasta el punto R, en longitud de 51.25 ml, lindando con el área requerida por el Fondo de Valorización de Medellín; **POR EL ORIENTE**, del punto R en línea curva hasta el punto S en longitud de 275.68 ml, lindando con el área requerida por el Fondo de Valorización de Medellín; **POR EL SUR**, del punto S al punto T, en dirección occidente en línea curva, en una longitud de 165.67 ml, lindando con el área requerida por el Fondo de Valorización de Medellín; **POR EL SUROCCIDENTE**, del punto T al punto U en línea quebrada, en longitud de 236.57 ml, del punto U al punto V en línea curva, en longitud de 70.76 ml y del punto V al punto N en línea recta sentido occidente, en longitud de 2.44 ml, con el área requerida por el Fondo de Valorización de Medellín; **POR EL OCCIDENTE**, del punto N al punto O, en línea curva, longitud de 184.99 ml, con la Carrera 43. -----

DIRECCION CATASTRAL: CALLE 9 SUR # 37-345 -----

CÓDIGO CATASTRAL: 050010105141400070025000000000 - anterior -



Aa079353021

AAB0045MDMC – actual. -----

INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-850693 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR. -----

SEGUNDO: TITULOS DE ADQUISICIÓN: Adquirió el FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil, celebrada con la ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA, mediante escritura pública No. 5450 del 13 de diciembre de 2019, otorgada en la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada el 3 de enero de 2020, aclarada por la escritura pública No. 216 del 4 de febrero de 2022, de la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada el 22 de febrero de 2022. -----

TERCERO: Que, sobre el inmueble descrito y alinderado en la Cláusula Primera de la presente Sección de esta escritura pública, comparece el FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE como propietario del inmueble, y el FIDEICOMITENTE como titular de la licencia de subdivisión, para hacer la siguiente subdivisión, de conformidad con la Resolución No. C4-1972 del 17 de noviembre de 2022 de la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, y el Plano No. U01, en escala 1:750, elaborado por el arquitecto Gabriel Jaime Arango Villegas, debidamente sellado por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, documentos que se incorporan al protocolo de esta escritura pública para formar parte integrante de la misma. -----

En consecuencia, del inmueble descrito en la Cláusula Primera de la presente Sección de esta escritura pública, se desprenden los siguientes inmuebles independientes, ubicados en suelo urbano de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia: -----

LOTE 1 (USO DOTACIONAL): Un lote de terreno de forma irregular, situado en el sector de El Poblado, de la ciudad de Medellín, Departamento de

Aa079353021

112014UACG08ASAD

09-05-22



metros, lindando con la Carrera 38. Por el SUR: Partiendo del punto 30, pasando por los puntos 31, 32, 33, hasta llegar al punto 34, en una distancia de 216,37 metros, lindando con la Avenida 34. Por el OCCIDENTE: En parte, partiendo del punto 34, pasando por los puntos 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, hasta llegar al punto 73, en una distancia de 265,22 metros, lindando con la Avenida 34; y en parte, partiendo del punto 73, pasando por los puntos 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, hasta llegar al punto 56, punto de partida, en una distancia de 501,73 metros, lindando con LOTE 1 – ÁREA DE USO DOTACIONAL y encierra. -----

SE SOLICITA A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN - ZONA SUR, ASIGNARLE A LOS INMUEBLES PRODUCTO DE LA PRESENTE SUBDIVISIÓN FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. -----

SECCIÓN SEGUNDA

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN FIDUCIARIA

Comparecieron: De una parte, (i) GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO, de las condiciones civiles anteriormente indicadas, quien actúa, como ya se dijo, en su calidad de representante legal de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE, identificado con NIT. 830.054.539-0, patrimonio autónomo que para todos los efectos del presente documento se denominará EL PATRIMONIO AUTÓNOMO;

de otra parte, (ii) La hermana LUCILA VELÁSQUEZ URIBE, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.271.125, quien actúa a nombre y en representación, en su calidad de representante legal suplente, de la ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA, con NIT. 890.902.401-0, erigida canónicamente en la Arquidiócesis de Medellín, por Decreto Episcopal No. 279 del 30 de abril de

Aa079353022

09-06-22 1120BDCAUACG1208

1902, reconocida como persona jurídica de derecho canónico, por la República de Colombia, según la Ley 20 de 1974, todo lo cual se acredita con la certificación expedida por el Suscrito Canciller de la Arquidiócesis de Medellín, cuya copia se protocoliza con la presente escritura, que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA**; (ii) **MARCELA GRAND MARIN**, de las condiciones civiles anteriormente indicadas, quien actúa, como ya se dijo, en calidad de Representante Legal **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad que actúa única y exclusivamente como sociedad administradora del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, identificado con NIT. 900.203.191-5, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE FIC**, y en conjunto con la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA, LOS FIDEICOMITENTES**; manifestaron que, comparecen a perfeccionar la **TRANSFERENCIA A TÍTULO DE RESTITUCIÓN FIDUCIARIA** por medio del cual **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE**, transfiere al **FIDEICOMITENTE ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA**, previa instrucción expresa impartida por **LOS FIDEICOMITENTES**, el 20 de diciembre de 2022, la propiedad del inmueble denominado "**LOTE 1 (USO DOTACIONAL)**", que estará identificado con el folio de matrícula inmobiliaria que le sea asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, al inscribir las Declaraciones de Subdivisión contenidas en la Sección Primera del presente instrumento público, el cual se describe más adelante, previas las siguientes: -----

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. - Mediante documento privado celebrado el 4 de marzo de 2019 la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** actuando única y exclusivamente en su condición de administradora del **FONDO DE CAPITAL**



45079353023

PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en calidad de FIDEICOMITENTES, y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en calidad de FIDUCIARIO, celebraron el Contrato No. 11853 de Fiducia Mercantil Inmobiliaria Irrevocable de Administración, contrato fiduciario que para los efectos del presente documento se denominará el CONTRATO. ---

SEGUNDA.- Que de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO FIDUCIARIO, LOS FIDEICOMITENTES mediante instrucción de fecha 20 de diciembre de 2022, instruyeron a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE, restituya a favor de la ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA, el inmueble denominado LOTE 1 (USO DOTACIONAL), que es el área del terreno sobre el cual EL FIDEICOMITENTE ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA desarrolla su objeto social, el cual estará identificado con el folio de matrícula inmobiliaria que le sea asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur al inscribir las Declaraciones de Subdivisión contenidas en la Sección Primera del presente instrumento público. - Con fundamento en las anteriores consideraciones, las partes acuerdan que la TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN FIDUCIARIA se rige por las siguientes: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. - El PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE, transfiere a título de restitución fiduciaria, a favor de la ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA el siguiente inmueble: -----

LOTE 1 (USO DOTACIONAL): Un lote de terreno de forma irregular, situado en el sector de El Poblado, de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, con un área aproximada de 50.626,26 m2, cuyo perímetro está comprendido entre los puntos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 46, 47, 48, 49,

AR079353023

11203561224UACGD3

09-06-22



50, 51, 52, 53, 54, 55 y 1, punto de partida del Plano No. U01, en escala 1:750, elaborado por el arquitecto Gabriel Jaime Arango Villegas, que linda: **Por el NORTE:** Partiendo del punto 1, pasando por los puntos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, hasta llegar al punto 56, en una distancia de 215,28 metros, lindando con la Calle 9 Sur – Loma de los Balsos. **Por el ORIENTE:** Partiendo del punto 56, pasando por los puntos 57, 58, hasta llegar al punto 59, en una distancia de 222,15 metros, lindando con LOTE 2 – ÁREA MEDIA MIXTURA. **Por el SUR:** Partiendo del punto 59, pasando por los puntos 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, hasta llegar al punto 73, en una distancia de 279,58 metros, lindando con LOTE 2 – ÁREA MEDIA MIXTURA. **Por el OCCIDENTE:** Partiendo del 73, pasando por los puntos 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, hasta llegar al punto 1, punto de partida, en una distancia de 224,03 metros, lindando con la Carrera 43 y encierra. -----

ESTE INMUEBLE ESTARÁ IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA QUE LE SEA ASIGNADO POR LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN - ZONA SUR, AL INSCRIBIR LAS DECLARACIONES DE SUBDIVISIÓN CONTENIDAS EN LA SECCIÓN PRIMERA DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO. -----

PARÁGRAFO. No obstante la cabida y linderos descritos anteriormente, la presente transferencia a título de restitución fiduciaria se efectúa como cuerpo cierto y en ella quedan comprendidas todas las mejoras, anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres, usos y beneficios que legalmente le corresponden al inmueble que por este instrumento se transfiere. -----

SEGUNDA.- TITULO(S) DE ADQUISICION. El FIDEICOMISO adquirió el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-850693 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, por transferencia de dominio a título de fiducia mercantil celebrada con la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA**, mediante escritura pública



No. 5450 del 13 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada el 3 de enero de 2020, aclarada por la escritura pública No. 216 del 4 de febrero de 2022, de la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada el 22 de febrero de 2022; posteriormente mediante la Sección Primera del presente instrumento público, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE**, procedió a subdividir el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **001-850693** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, resultando, entre otros, el predio denominado "**LOTE 1 (USO DOTACIONAL)**", que estará identificado con el folio de matrícula inmobiliaria que le sea asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, al inscribir las Declaraciones de Subdivisión contenidas en la Sección Primera del presente instrumento público, objeto de la presente transferencia.

TERCERA.- LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- EL **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE** manifiesta que el inmueble objeto de la presente transferencia a título de restitución fiduciaria no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni ha sido arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio y en todo caso se transfiere libre de hipotecas así como libre de todo gravamen o limitación al dominio.

CUARTA.- IMPUESTOS y CONTRIBUCIONES: EL **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE** manifiesta que el inmueble objeto de la presente transferencia se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización, servicios públicos y demás erogaciones sean éstas del orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA**, todos los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del Municipio por conceptos de reajustes en los

Aa079353024

112049039DGAUACG

09-06-22

derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente instrumento, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble se causen, decreten, liquiden y/o cobren la Nación, el Departamento y/o el Municipio a partir de dicha fecha, todo lo cual es aceptado expresamente por **EL FIDEICOMITENTE ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA** con la suscripción del presente instrumento. - -

QUINTA.- ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE. La **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA** con la suscripción del presente instrumento público expresamente declara que en virtud del contrato de comodato precario celebrado entre el mismo y el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE**, mediante documento privado de fecha cuatro (4) de marzo de 2022, el inmueble objeto de la presente transferencia desde tal fecha se encuentran bajo la tenencia, custodia y cuidado exclusivo de la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA**, razón por la cual éste último con la suscripción del presente instrumento público expresamente declara recibido el inmueble objeto de la presente transferencia a su entera satisfacción, en consecuencia de lo cual exonera expresamente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE** y a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la entrega, tenencia, custodia y cuidado de dicho inmueble como quiera que tal como se expuso anteriormente toda la responsabilidad por la tenencia, custodia y tenencia del inmueble objeto de la presente transferencia ha estado radicada exclusivamente en cabeza de la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA**. - - - - -

EI PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE y la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA**, con la suscripción del presente instrumento declaran terminado de común acuerdo el **CONTRATO DE COMODATO PRECARIO** celebrado mediante documento privado de fecha cuatro (4) de marzo de 2019, respecto del inmueble objeto de la presente transferencia. -



SEXTA.- PAZ Y SALVO. La ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA expresamente declara a paz y salvo al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE y a la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA por todo concepto derivado, relacionado o asociado con la presente transferencia a título de restitución fiduciaria, toda vez que la misma se efectuó en todo siguiendo las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES, razón por la cual la ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA declara que no existe reclamo de ninguna naturaleza contra el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE ni contra la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA por ninguna obligación derivada, asociada o relacionada con la presente transferencia. Así mismo, LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente instrumento declaran expresamente a paz y salvo a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA por todo concepto originado en el CONTRATO FIDUCIARIO, así como por todo concepto derivado, asociado o relacionado con la administración de los bienes fideicomitidos que mediante este acto se restituyen, en razón a que las gestiones encomendadas por LOS FIDEICOMITENTES a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA en el CONTRATO FIDUCIARIO se encuentran a la fecha debidamente cumplidas por la misma. Por lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES renuncian a adelantar reclamaciones o acciones judiciales o extrajudiciales o a través de Tribunal de Arbitramento en contra de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA por tales conceptos y situaciones legales, toda vez que reconoce y acepta expresamente con la suscripción del presente instrumento público que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA obró siempre de conformidad con lo establecido en el CONTRATO FIDUCIARIO y de acuerdo con las instrucciones impartidas por LOS FIDEICOMITENTES.

LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente instrumento público.



expresamente aceptan esta escritura y en especial la transferencia del inmueble que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen, por estar todo a su entera satisfacción y por corresponder en todo a las instrucciones impartidas para los propósitos de esta transferencia a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.** -----

SÉPTIMA. - GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. La totalidad de los gastos notariales y los gastos de registro, léase Impuesto de Registro y Anotación y Derechos de Registro, correspondientes a la transferencia que a título de restitución fiduciaria se efectúa por esta escritura pública a favor de la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA**, serán pagados en su totalidad por este último con cargo a sus propios recursos dinerarios. -----

PARÁGRAFO. VALOR DE LA TRANSFERENCIA: Para efectos de Derechos Notariales, Impuesto de Anotación y Registro e Inscripción en la Oficina de Registro, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que el valor de la presente transferencia corresponde al valor proporcional del avalúo catastral del **INMUEBLE**, que es la suma de **CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$57.918.765.564).** -----

Queda entendido que la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor de la transferencia. -----

Presente la hermana **LUCILA VELÁSQUEZ URIBE**, de las condiciones civiles anteriormente indicada, quien actúa, como ya se dijo, a nombre y en representación, en su calidad de representante legal suplente, de la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA**, con NIT. 890.902.401-0, manifestó: -----

- a) Que, en el presente acto, obra como ya se dijo. -----
- b) Que, acepta la presente escritura y las declaraciones en ella contenidas, y las



estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----
c) Que declara recibido el inmueble antes descrito. -----

**HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA
PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA. ----**

INDAGATORIA SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

=== El Señor Notario indagó a las partes, de conformidad con la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, y éstas declararon que: No procede la afectación a vivienda familiar, por no cumplir con los parámetros de ley. -----

"Los otorgantes del presente instrumento, bajo su entera responsabilidad, manifiestan que aceptan los términos del contrato que contiene esta escritura, que se conocen perfectamente y están plenamente seguros que los nombres aquí consignados son los mismos de sus cédulas de ciudadanía y que el contrato entre ellos celebrado es perfecto y no adolece de ninguna falsedad". ---

=== *Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma, demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario, en tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Decreto 960/70 art. 35). -----*

=== *Los otorgantes del presente instrumento, manifiestan de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, bajo la gravedad del juramento, que el valor incluido en el presente instrumento es real, y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan convenido, facturado, pagado o recibido por fuera del*

Aa079353026
11281AUCGDB959D
03-06-27



valor declarado, ya que se trata de una Restitución de Fiducia. -----

=== LEIDO por los comparecientes el presente instrumento, y advertidos de la formalidad del registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente, en el término pertinente, contado a partir del otorgamiento de la presente escritura, de conformidad con la Ley 1579 de 2012; lo aprueban y firman, ante el suscrito Notario, que lo autoriza. -----

=== Los Representantes legales de la Fiduciaria firmaron fuera del Despacho de la Notaría, según el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983. -----

=== "Conforme al artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, la compareciente **LUCILA VELÁSQUEZ URIBE**, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.271.125, fue identificada a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, certificación que se anexa." -----

=== De conformidad con el artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, "cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recaen en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal." -----

=== **COMPROBANTES FISCALES:** Los otorgantes, aportaron paz y salvos de Valorización, certificado número A291104, expedido por el Fondo de Valorización del Municipio de Medellín (FONVALMED), el 14 de diciembre de 2022, válido hasta el 31 de diciembre de 2022, donde consta que el(los) inmueble(s) **SI** se encuentra(n) en la zona de influencia del Proyecto de Valorización El Poblado, la cual fue distribuida mediante la Resolución 094 de 2014, y que el Proyecto de Valorización **NO** está en proceso de notificación. --

= Impuesto Predial Unificado, certificado número 1868388, expedido por la Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín, el 14 de diciembre de 2022, válido hasta el 31 de diciembre de 2022. -----

= **AVALUO CATASTRAL TOTAL DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION:**



\$126.229.209.000. -----

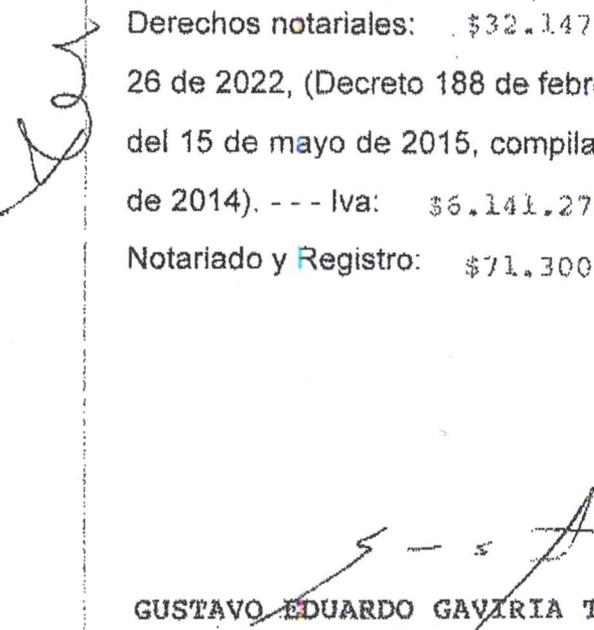
AVALUO CATASTRAL SEGÚN AREA RESTITUIDA \$57.918.765.564 -----

= No se aporta el soporte de pago del impuesto de renta de manera anticipada (Parágrafo del artículo 401 Estatuto Tributario), toda vez que la parte que transfiere no es persona jurídica, y tampoco es una enajenación. -----

= Se exhorto a los contratantes para que se pongan a paz y salvo por concepto de servicios públicos, de conformidad con la Instrucción Administrativa No. 10 del 1o. de abril de 2004, de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

=== Se extendió en las hojas de papel notarial con código de barras alfanumérico A0 079353019 / 079353020 / 079353021 / 079353022 / 079353023 / 079353024 / 079353025 / 079353026 y 079352042

Derechos notariales: \$32.147.900. --- Resolución No. 00755 de enero 26 de 2022, (Decreto 188 de febrero 12 de 2013, modificado por el Decreto 1000 del 15 de mayo de 2015, compilado en el Decreto 1069 de 2015 y Decreto 2723 de 2014). --- Iva: \$6.141.275. - Superintendencia y Fondo Especial de Notariado y Registro: \$71.300. - Aporte especial \$141.696.528.


GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO

C.C. No. 98.541.186

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE

NIT. 830.054.539-0

112020C4C4C2D939
09-08-22

Marcela Grand Marin

MARCELA GRAND MARIN

C.C. No. 30.325.682

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, administradora
del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

NIT. 900.203.191-5

Lucila Velásquez Uribe
LUCILA VELÁSQUEZ URIBE

C.C. No. 21.271.125

ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA

NIT. 890.902.401-0

Dirección: Calle 9 sur # 37-345

Teléfono: 311 764 20 14

Actividad económica: Acuente



Diana Patricia Uribe Vasquez
DIANA PATRICIA URIBE VÁSQUEZ

Notaria Veinticinco (25) de Medellín - Encargada



CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



RESOLUCIÓN No.C4-0847 DEL 13 DE JULIO DE 2020
Radicado. 05001-4-20-0272

POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANISMO.

EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de Junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado No. 05001-4-20-0272, del 13 de febrero de 2020, **ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA identificado con NIT. No. 890902401**, en calidad de propietario del predio localizado en la CL 95 NRO 37 -345 Proyecto SAN JORGE, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-850693 y código catastral No. 0010105141400070021901019999, solicitó **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO (URBANISMO)**.
2. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 18 de febrero de 2020.
3. Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
4. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos, según la información suministrada por el solicitante y se realizó publicación en prensa.
5. Que presenta fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.
6. Que presentó las copias del proyecto Urbanístico firmado por el arquitecto GABRIEL JAIME ARANGO VILLEGAS, con matrícula profesional No. 0570011323ANT.
7. Que presenta estudio de suelos firmado por el ingeniero civil BERNARDO ANTONIO VIECO QUIROS con matrícula profesional 00000-02008ANT.
8. Que el constructor y/o urbanizador responsable es el arquitecto GABRIEL JAIME ARANGO VILLEGAS, con matrícula profesional No. 0570011323ANT.
9. Que presenta concepto positivo según oficio No. 202030112875 para el estudio de movilidad, radicado No. 202010053471. T-106-86 correspondiente al predio, vías obligadas según oficio No. 201930150587 por parte del Departamento Administrativo de Planeación.
10. Que presenta el respectivo programa de Arqueología Preventiva firmado por el Antropólogo HUVER ANDRES BARRIENTOS MARIN con licencia arqueológica No. 8288 y la constancia de radicación No. 2020/3/16 11:22-1886 ante la autoridad competente ICANH.
11. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z5_CN5_18 categoría del uso del suelo áreas y corredores de media mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo No. 48 de 2014, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
12. Que al inmueble le corresponde el alineamiento determinado en el oficio de vías obligadas No. 201930150587 y lo aprobado en el estudio de movilidad, según oficio 202030112875.

RESOLUCIÓN No.C4-0847 DEL 13 DE JULIO DE 2020

Página 1 de 6

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



13. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
14. Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a ORDEN DE LA COMPAÑIA DE MARIA NUESTRA SEÑORA identificado (a) con C.C. No. 890902401, LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO (URBANISMO) para el predio localizado en la CL 9S NRO 37 -345 Proyecto SAN JORGE, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-850693 y código catastral No. 0010105141400070021901019999.

ARTÍCULO SEGUNDO. El proyecto aprobado posee las siguientes características:

LOTE (M.I. 001-850693)				
FRENTE	irregular	FONDO	irregular	ÁREA 110.355.38 m ²

LOTE SAN JORGE				6/02/2020		
AREA BRUTA ORIGINAL DEL LOTE	125 503.62	m ²				
AFECTACION VIAL (ya entregada)	15 148.24	m ²				
AREA NETA	110 355.38	m ²				
AREA DE USO DOTACIONAL	50 645.85	m ²				
AREA PARA MEDIA MIXTURA	59 709.53	m ²				
INDICE DE CONSTRUCCION	1.4	83 593.34	m ²			
	VIVIENDA	70%	58 515.34	m ²		
	OTROS USOS	30%	25 078.00	m ²		
INDICE DE OCUPACION	PLATAFORMA	80%	47 767.62	m ²		
	TORRE	60%	35 825.72	m ²		
		120.00	wh	702	VIV.	
DENSIDAD						
AREAS						
	VIVIENDA				OTROS USOS	
	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4	LOTE 5A	LOTE 5B
AREA DE LOTE	4.539.09	4.206.19	4.283.79	4.012.63	7.278.83	11.676.34
AREA OCUPADA EN PLATAFORMA	2.843.75	2.843.75	1.450.31	2.843.75	3.513.81	5.633.28
AREA OCUPADA EN TORRE	1.076.56	1.076.56	538.28	1.076.56	1.066.49	1.395.18
PARA VIVIENDA						
VIVIENDAS POR PISO	4	4	4	4	-	-
NUMERO DE PISOS	25	25	26	25	-	-
NUMERO DE TORRES	2	2	1	2	-	-
NUMERO DE VIVIENDAS	200	200	102	200	-	-
area promedio por viviendas	83.33 m ²					
PARA OTROS USOS						
SERVICIOS COMERCIO (X 1 PISO)	-	-	-	-	3.425.38	5.542.35
SERVICIOS OFICINAS (X 7.5 PISOS)	-	-	-	-	8.049.70	-
SERVICIOS CONSULTORIOS (X 4.7 PISOS)	-	-	-	-	-	6.552.20
SERVICIOS CLINCA (X 1.1 PISO)	-	-	-	-	-	1.500.00
AREA CONSTRUIDA PARA INDICE (AREA RENTABLE)	16.665.47	16.665.47	8.499.39	16.665.47	11.475.08	13.594.55
AREA CIRCULACIONES + TECNICOS VIVIENDA	2.999.78	2.999.78	1.529.89	2.999.78	-	-
AREA CIRCULACIONES + TECNICOS OTROS USOS	-	-	-	-	2.868.77	3.398.84
TOTAL AREAS CONSTRUIDAS	19.665.25	19.665.25	10.029.28	19.665.25	14.343.85	18.993.19

RESOLUCIÓN No.C4- 0847 DEL 13 DE JULIO DE 2020



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



CUADRO RESUMEN DE AREAS		
VVV	AREA RENTABLE VIVIENDA LOTES 1, 2, 3 Y 4 (AREA PARA INDICE) (m²)	58.495,80
	AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA LOTES 1, 2, 3 Y 4 (m²)	69.025,04
	AREA CONSTRUIDA EN ESTACIONAMIENTOS DE VEHICULOS Y MOTOS PARA VIVIENDA LOTES 1, 2, 3 Y 4 (m²)	39.926,25
OTROS USOS	AREA RENTABLE OTROS USOS LOTES 5A Y 5B (AREA PARA INDICE) (m²)	25.069,63
	AREA CONSTRUIDA EN OTROS USOS LOTES 5A Y 5B (m²)	31.337,04
	AREA CONSTRUIDA EN ESTACIONAMIENTOS DE VEHICULOS Y MOTOS PARA OTROS USOS LOTES 5A Y 5B (m²)	23.690,80

PARÁGRAFO 1: Que según lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 del 2014, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos:

OBLIGACIONES URBANISTICAS				
CORRESPONDIENTES AL 16% DEL AREA NETA DEL LOTE PARA MEDIA MIXTURA (10.904,60 m²) O LO CORRESPONDIENTE A LA SUMA DE OBLIGACIONES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA Y EL DESARROLLO DE USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA. SE IMPLEMENTARA LA QUE DE MAYOR RESULTADO SEGUN LA TABLA SIGUIENTE:				
OBLIGACIONES				
PARA VIVIENDA				
numero de habitantes por vivienda	3,36	personas	702	VVV
	2.358,72	personas	5,60	m2
SUBTOTAL A CEDER POR VIVIENDA			13.208,83	m2
OTROS USOS				
area otros usos no vivienda	25.078,00	m2	100	m2
	250,78	m2	13	m2
SUBTOTAL A CEDER OTROS USOS			3.260,14	m2
AREA TOTAL OBLIGACION A CEDER SEGUN NORMATIVA			16.468,97	m2
DADO QUE LA OBLIGACION DEL 16% ES MENOR QUE LA ANTERIOR SIPRA, LA OBLIGACION PARA PARQUES Y ESPACIO PUBLICO RECREATIVO, SE CONFIGURA EN APROX. 16.095,83 m²				
AREAS A CEDER				
AREA LOTE CESION A			9.773,22	m2
AREA LOTE CESION B			6.695,75	m2
AREA TOTAL A CEDER PROPUESTA			16.468,97	m2
DIFERENCIA AREA A CEDER NORMATIVA VS PROPUESTA			0,00	m2
RESUMEN DE AREAS				
AREA AFECTACION VAL			15.148,24	m2
AREA DE USO DE DID TACIONAL			50.645,85	m2
AREA LOTE 1 VIVIENDA			4.539,09	m2
AREA LOTE 2 VIVIENDA			4.206,19	m2
AREA LOTE 3 VIVIENDA			4.283,73	m2
AREA LOTE 4 VIVIENDA			4.012,63	m2
AREA LOTE 5A COMERCIO + SERVICIOS			7.278,83	m2
AREA LOTE 5B COMERCIO + SERVICIOS			11.676,34	m2
AREA PARA VAS DE ACCESO 1			2.096,56	m2
AREA PARA VAS DE ACCESO 2			2.768,87	m2
AREA OBLIGACIONES URBANISTICAS			16.468,97	m2
AREA RETRO A QUEBRADA			2.378,26	m2
AREA BRUTA LOTE			128.503,62	m2
AREA LOTE NUEVO			110.358,38	m2

Deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con las cuantías y los procedimientos que para tal efecto establezca la Secretaría de Gestión y Control Territorial y el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

PARÁGRAFO 2: 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 de polígono Z5_CN5_I8, y las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018.

RESOLUCIÓN No C4-0847 DEL 13 DE JULIO DE 2020



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



PARÁGRAFO 3: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso de urbanización y constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría Urbana.

PARÁGRAFO 4: El proyecto deberá cumplir con las vías obligadas otorgadas mediante oficio No. 201930150587

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta licencia los planos urbanísticos debidamente sellados, así como todos los demás documentos aportados por el solicitante.

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, et que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

RESOLUCIÓN No.C4-0847 DEL 13 DE JULIO DE 2020



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



- 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

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

- 1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.
- 2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
- 3. 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.
- 4. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
- 5. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la o la norma que la modifique, adicione o sustituya.}
- 6. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015

ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

ARTÍCULO SEPTIMO: 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: Al momento de solicitarse licencia de construcción para el predio, ésta estará supeditada a la presentación del correspondiente estudio geotécnico para la parte del predio que se encuentra ubicada en zona de amenaza media.

ARTÍCULO NOVENO: La vigencia de esta licencia será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

RESOLUCIÓN No. C4- 0847 DEL 13 DE JULIO DE 2020



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA
 Municipio de Medellín
 Manuel José Vallejo Rendón
 3.353.411-1



ARTÍCULO DÉCIMO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: 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 trece (13) días del mes de julio de dos mil veinte (2020).

Manuel José Vallejo Rendón
MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
 Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: Gonzalo Forero A.

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-0847 DEL 13 DE JULIO DE 2020

El día de hoy 24-07-2020, a las 11:30 am se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO *Lucía Velásquez Uribe* **EL NOTIFICADOR** *Gonzalo Forero A.*
 C.C. 24271125 med. C.I. 31748501

C.C. Lucía Velásquez Uribe Nombre: Gonzalo Forero A.
 Dirección: Calle 9 sur No 37-37 Teléfono: 3211166

Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Administrativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Renuncia al término para Interponer recursos: SI NO

Firma: _____ Fecha: _____

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 11-08-2020

Fecha certificación 11-08-2020 *Manuel José Vallejo Rendón*
MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
 Curador Urbano Cuarto de Medellín

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
 322 9503015
 WhatsApp 3127661876

Parque Berrio - Edificio Colpatria
 Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
 www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



RESOLUCIÓN No.C4-1972 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2022 Radicado. 05001-4-22-1060

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN.

EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de Junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-22-1060, del 5 de Octubre de 2022, **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, identificado con Nit. 900203191-5, LA ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA identificada con Nit. 8909024010** en calidad de fideicomitentes, del predio localizado en la CL 9SUR NRO 37-345, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-850693, solicitaron **LICENCIA DE SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISIÓN URBANA.**
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 26 de Octubre de 2022.
- 3) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.1.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 4) Que presentó plano de levantamiento firmado por GABRIEL JAIME ARANGO VILLEGAS, con matrícula profesional No.0570011323ANT.
- 5) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono Z5_CN5_18, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos y el uso áreas y corredores de media mixtura, las normas contempladas en el Acuerdo No. 48 de 2014, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 6) Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
- 7) Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, identificado con Nit. 900203191-5, LA ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARIA NUESTRA SEÑORA identificada con Nit. 8909024010, LICENCIA DE SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE SUBDIVISIÓN URBANA**, para el predio localizado en la CL 9SUR NRO 37-345, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-850693.

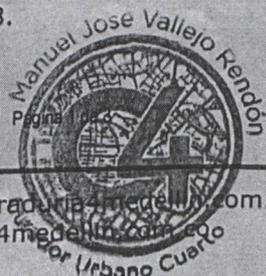
RESOLUCIÓN No.C4- 1972 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



ARTICULO SEGUNDO: El proyecto aprobado mediante la presente Resolución posee las siguientes características:

LOTE ANTES DE SUBDIVISIÓN	
	AREA (M2)
LOTE ÁREA BRUTA	125.484,03 m2
ÁREA DE AFECTACION VIAL ENTRAGADA	15.148,24 m2
ÁREA NETA DEL LOTE	110.335,79 m2

LOTE DESPUES DE SUBDIVISIÓN	
	AREA (M2)
Lote 1 (USO DOTACIONAL)	50.626,26 m2
Lote 2 (ÁREA DE MEDIA MIXTURA)	59.709,53 m2
ÁREA TOTAL	110.335,79 m2

PARÁGRAFO 1: Que deberá dar cumplimiento al Oficio de vías obligadas del lote, expedido por la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.

PARÁGRAFO 2: 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 de polígono Z5_CN5_18 categoría del uso del suelo, áreas y corredores de media mixtura y las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018.

PARÁGRAFO 3: Los planos aprobados y sellados hacen parte integral de esta Resolución.

PARÁGRAFO 4: Cualquier cambio o modificación que se pretenda realizar al proyecto aprobado con esta resolución, deberá ser previamente aprobado por el Curador Urbano.

ARTÍCULO TERCERO: La expedición de esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTÍCULO CUARTO: De acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

ARTÍCULO QUINTO: Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7º de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.

RESOLUCIÓN No.C4- 1972 DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduriaurbana.com.co
www.curaduriaurbana.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los diecisiete (17) días del mes de noviembre de dos mil veintidos (2022).

MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: GFA.

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-1972 DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2022

El día de hoy 23/11/2022, a las 10:00 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO Lucía Velázquez **EL NOTIFICADOR** Paula G
C.C. 1017242016 C.C. 1017242016
Nombre: Lucía Velázquez y Diego Restrepo Nombre: _____
Dirección: _____ Teléfono: _____

Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Administrativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Renuncia al término para interponer recursos: SI NO

Firma: _____ Fecha: _____

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 09/12/2022

Fecha certificación 09/12/2022

MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co

CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS SELECTO – TERRAZU ETAPA 1 TORRE 1																		
0.	Partes	Serán partes del Contrato de Adhesión: La Fiduciaria, El Constituyente, el Constructor y el(los) Adquirente(s) conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato de Adhesión.																
1.	La Fiduciaria	<p>Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por Catalina Posada Mejía, 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.</p> <table border="1"> <tr> <td>Dirección</td> <td>Carrera 43 A No. 14 - 57</td> <td>Ciudad</td> <td>Medellín</td> </tr> <tr> <td>Correo Electrónico</td> <td colspan="3">cposada@alianza.com.co</td> </tr> </table>	Dirección	Carrera 43 A No. 14 - 57	Ciudad	Medellín	Correo Electrónico	cposada@alianza.com.co										
Dirección	Carrera 43 A No. 14 - 57	Ciudad	Medellín															
Correo Electrónico	cposada@alianza.com.co																	
2.	Constituyente	<p>FONDO DE CAPITAL PRIVADO "FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA" identificado con NIT 900.203.191-5</p> <table border="1"> <tr> <td>Dirección</td> <td>Carrera 48 # 26-85 Torre sur Piso 6 sector D puesto 86</td> <td>Ciudad</td> <td>Medellín</td> </tr> <tr> <td>Correo Electrónico</td> <td colspan="3">apuerta@bancolombia.com.co</td> </tr> </table> <p>CONSTRUCTORA ALTOS DE ABADÍA S.A.S. identificada con NIT. 900.397.244-9</p> <table border="1"> <tr> <td>Dirección</td> <td>Calle 17 A Sur N° 44-214</td> <td>Ciudad</td> <td>Medellín</td> </tr> <tr> <td>Correo Electrónico</td> <td colspan="3">vcontabilidad@verticeing.com</td> </tr> </table>	Dirección	Carrera 48 # 26-85 Torre sur Piso 6 sector D puesto 86	Ciudad	Medellín	Correo Electrónico	apuerta@bancolombia.com.co			Dirección	Calle 17 A Sur N° 44-214	Ciudad	Medellín	Correo Electrónico	vcontabilidad@verticeing.com		
Dirección	Carrera 48 # 26-85 Torre sur Piso 6 sector D puesto 86	Ciudad	Medellín															
Correo Electrónico	apuerta@bancolombia.com.co																	
Dirección	Calle 17 A Sur N° 44-214	Ciudad	Medellín															
Correo Electrónico	vcontabilidad@verticeing.com																	
3.	Beneficiario	Tiene la definición asignada en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión																
4.	Constructor	<p>CONSTRUCTORA ALTOS DE ABADIA S.A.S. identificada con NIT 900.397.244-9, representada en este acto por Federico Zuluaga Arbeláez, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía 98.667.874 de Medellín obrando en su calidad de Gerente tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.</p>																
5.	Inmueble	Corresponde al inmueble ubicado en la Calle 9 A SUR # 37 -345 de la ciudad de Medellín, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-1464241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.																
6.	Proyecto	Proyecto inmobiliario ubicado en el barrio El Castillo de la comuna 14 (El Poblado) de la ciudad de Medellín, denominado Selecto – Terrazu, el cual estará conformado por 184 unidades de vivienda distribuidos en dos torres cada una de las torres cuenta con noventa y dos (92) apartamentos Adicionalmente, un (1) piso de zonas comunes y cuatro (4) pisos de parqueaderos. En total, el proyecto contempla desarrollar 23,827.45 metros cuadrados.																

7.	Vigencia Fase Pre - Constructiva	Desde la suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas hasta el treinta (30) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024). Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.
8.	Clausulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> • Numeral 6 literal c) - Cuando Procede La Devolución De Recursos. • Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza. • Numeral 13 - Cesión del Contrato. • Numeral 15 - Modificación del Contrato. • Numeral 23 - Desistimientos
9.	Condiciones de Giro	Son las condiciones que debe acreditar el Constituyente ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma. Las condiciones de giro se encuentran plenamente descritas en el numeral 9 de la caratula del Contrato.
10.	El Constituyente es el mismo Promotor	Si <u>X</u> No <u> </u>
11.	Fondo De Inversión Colectiva	TAG_NUMERO_ENCARGO
12.	Etapas del Proyecto	Etapas 1 – Torre 1
13.	Activo(s) Inmobiliario(s) (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Numero de Garaje(s): TAG_PARQUEADERO_NUMERO Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm ² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m ² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.
<u>Fase Constructiva.</u>		
14.	Título Jurídico	Beneficio de Área <u>X</u> Compraventa
15.	Vigencia Fase Constructiva	La torre 1 tendrá una vigencia de veintisiete (27) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro de cada etapa.

INFORMACIÓN DEL(LOS) ADQUIRIENTE(S)

ADQUIRENTE(S)	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELFONO

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.**

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:

CLÁUSULAS

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 para el desarrollo del Proyecto y derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula, en el Fideicomiso Inmobiliario.
- b. La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en el Plan de Pagos.
- c. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

Finalidad del Contrato De Adhesión: La entrega al Constituyente de los Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.

Y en vigencia de la Fase Constructiva y en consecuencia en el Fideicomiso Inmobiliario la transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Constituyente 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).

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 constituye el Constituyente.

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, 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. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Constituyente 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 El Constituyente al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión, el Contrato y, en caso de que aplique, el Contrato de Fiducia, según corresponda.

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

5. **Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

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

5.3 **Son Derechos de (los) Adquirente(s):**

- i. Que Alianza le rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- ii. A ser notificado previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las Condiciones De Giro definidas en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, mis derechos como Adquirente(s), la descripción del Proyecto o el Constituyente o el Constructor, conforme lo previsto en la cláusula de modificaciones de este Contrato de Adhesión.
- iii. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se me entregue el saldo de los recursos aportados, aplicando previamente las deducciones por concepto de penalidad, 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, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Constituyente.
- 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) 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 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 para la celebración de cesiones de posición contractual del Contrato De Adhesión.
- vi. Suscribir los documentos conexos que el Constituyente o el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s). Queda entendido que Alianza no realizará una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente con el Constituyente y el (los) Adquirente(s).
- vii. Abstenerse de entregar directamente Recursos al Constituyente o al 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), por lo cual se obliga(n) a radicar todos los documentos exigidos en la entidad financiera, obligación que deberá(n) cumplir en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados a partir de la comunicación expresa de parte del Constructor o El Constituyente mediante la cual le solicita dar inicio a la solicitud de crédito.

6. Manejo de los Recursos: Alianza procederá con la entrega de los Recursos al Constituyente o Adquirente(s) de acuerdo con lo indicado a continuación:

- a) Por cumplimiento de las Condiciones de Giro:** Los Recursos se entregarán al Constituyente 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, 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 al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Constituyente o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante la Fase Pre – Constructiva 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 Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Constituyente del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Durante la Fase Constructiva y durante la vigencia del Contrato de Fiducia, los rendimientos pertenecerán al Constituyente, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del 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 estos previo aporte de los mismos por parte del Constituyente, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Constituyente del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Constituyente 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 del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Si transcurrido un (1) mes el Adquirente no ha informado la cuenta a la cual Alianza deba transferir los saldos de recursos a su favor y en caso de existencia de saldos a su o) 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 nombre del Adquirente, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a favor del Adquirente. 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, podrán ser adelantadas por el Constituyente mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato y Contrato de Fiducia, si aplica, siempre que el Constituyente 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, 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.

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.**

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 y el Constructor, y será responsabilidad de estos 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.
 - 10.2 Por mora del(los) Adquirente(s) mayor a sesenta días hábiles en la entrega de los Recursos según el Plan de Pagos y así lo haya instruido el Constituyente, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
 - 10.3 Por voluntad del Constituyente. El Constituyente 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 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), situación que deberá ser informada por el Constituyente, caso en el cual Alianza procederá a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión, Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Adquirente(s) al cual se transfieran dichos saldos.
 - 10.9 De común acuerdo entre el Constituyente 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).
 - 10.11 Por las causales previstas en la ley
 - 10.12 Por haberse cumplido plenamente su objetivo
11. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Constituyente y/o Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Estipulaciones tipo del

Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

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

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

- 13. Cesión del Contrato.** La cesión de las calidades de Constituyente y/o Constructor, deberá notificarse al (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 y aceptación de Alianza.

En el evento en que el Constituyente instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa notificación 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, al Constructor y a Alianza a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.

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

- 14. Consulta y Reporte a TransUnión.** Autorizo a Alianza a realizar el reporte y consulta a TransUnión 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, el Constructor, y Alianza.

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

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

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto deberán ser notificadas al adquirente, siempre y cuando dicha modificación no supere el 10% del área de 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 y/o del 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. El (los) Adquirente(s), con la suscripción de este Contrato De Adhesión, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato de Adhesión, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato de Adhesión.

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

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

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

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

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

17.4 Para el desarrollo constructivo el Constituyente y el Constructor podrán 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, 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. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

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



- 17.7 Que el punto de equilibrio del Proyecto fue establecido directamente por el Constituyente y el 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 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 mi (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
- 17.11 Que he(hemos) sido informados en la sala de negocios del Constituyente, 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 o al 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 y el 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 y al 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 Constructor (CONSTRUCTORA ALTOS DE ABADÍA S.A.S.).
- 17.16 Que es responsabilidad del Constituyente 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, 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, asumirá las sanciones establecidas con el Constituyente en virtud de la relación de consumo existente entre el Constituyente y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

La sanción por desistimiento no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio de fecha 22 de julio de 2022.

ACUERDO POR DESISTIMIENTO

LA PRESENTE CLÁUSULA ATIENDE A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE EL CONSTITUYENTE Y EL ADQUIRENTE. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTA NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE ACUERDO DE SANCIÓN POR DESISTIMIENTO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 22 DE JULIO DE 2022.

El incumplimiento de Constituyente y/o el(los) Adquirente(s) de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de dinero equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de las sumas que el(los) Adquirente(s) Adherente se obliga a entregar de acuerdo con lo indicado en la cláusula primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que le corresponda dentro de los plazos indicados en el presente contrato. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como cláusula penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá solicitar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien podrá desistir unilateralmente del mismo. En ambos casos, junto con el cumplimiento o el desistimiento unilateral del mismo, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio.)

El Constituyente 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 impartió el Constituyente 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) Adquirente(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 y el Constructor podrán 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 o el Constructor darán a conocer y notificaran a el Adquirente, el texto del Contrato de Fiducia al momento del cumplimiento de las Condiciones de Giro e informarán 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, 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 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).
- 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, los cuales serán puestos a disposición del Fideicomitente 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 se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente contrato y conforme del Contrato De Fiducia.
- f. Las demás previstas en el en el Contrato de Fiducia y en el Contrato de Adhesión, que no se encuentren directamente ligadas a los efectos previos del cumplimiento de las Condiciones de Giro.

21. Declaraciones del (los) Adquirente(s) sobre el esquema Constructivo:

- a. Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para el Constituyente o el Constructor, conservando estos últimos todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente y/o del Constructor, según corresponda.
- 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 y el Constructor, se obligan 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 y/o el- Constructor mediante los documentos conexos que el Fideicomitente con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

22. Gestiones del Fideicomitente. El Fideicomitente 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 directamente 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, el Adquirente no acredite o no cuente 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 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.

- 24. Anexos.** Con la suscripción de este Contrato de Adhesión, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:
- a. Anexo 1. Plan de Pagos.
 - b. Anexo 2. Clausula suspensiva.
 - c. Anexo 3. Entrega de Aportes
 - d Anexo 4. Fallecimiento del (los) Adquirente(s) Adherente(s)
 - e. Anexo 5. Desarrollo del Proyecto
 - f. El Contrato (encargo fiduciario de preventas).
 - g. El Contrato de Fiducia de Administración inmobiliaria.
 - h. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
 - i. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria y su correspondiente Contrato de Adhesión.
 - j. Pagaré y carta de instrucciones

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

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

Valor total de la vinculación:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRECOSTO

Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
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 ADQUIRENTE 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 o El Constituyente al ADQUIRENTE Adherente.	TAG_TOTAL_FINANCIACION

ANEXO 1 - 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

LOS SIGUIENTES ANEXOS ATIENDEN A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO Y EL ADQUIRENTE ADHERENTE. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE ANEXO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 22 DE JULIO DE 2022.

ANEXO 2 – CLAUSULA SUSPENSIVA

El presente CAPITULO empezará a regir una vez los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO acrediten ante ALIANZA las CONDICIONES DE GIRO.

- Vinculación:** Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, y sujeto a la entrega de los aportes o sumas previstos en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** adquirirá(n) la calidad de **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** con arreglo a los términos y condiciones del Contrato de Fiducia. Por lo tanto, lo que al (a los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** le(s) ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le(s) será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión al

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.

TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**, sobre el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**, descrito(s) en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES, documento que se entiende parte integrante de este contrato; siempre y cuando el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** haya(n) realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga(n) en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada al (a los) mencionado(s) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** es provisional; la definitiva será la que asigne la Secretaría de Planeación del Municipio de Medellín o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** no adquirirá(n) el carácter de **FIDEICOMITENTE**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO** al cual se vincula(n) tenga establecidas para los **FIDEICOMITENTES**, conservando estos últimos todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de los **FIDEICOMITENTES**.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, siempre y cuando se encuentre(n) al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato el derecho de dominio y la posesión del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) del PROYECTO** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** resultante(s) del **PROYECTO** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, aparecen en su carátula y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**.

El (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** acepta(n) desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del **PROYECTO** y del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** señalado(s), puede(n) sufrir variaciones, no obstante, lo cual, el **PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por los **FIDEICOMITENTES**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentaciones dadas en los planos de ventas correspondientes a las casas y/o lotes y/o apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** objeto de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

En la transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** que adquirirá(n) el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de

ALIANZA son totalmente independientes al desarrollo del **PROYECTO** y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva los **FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** manifiesta(n) 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(n) en un todo sujeto, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título o sucesores en el dominio.

PARÁGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES garantizan al (a los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** que no han ofrecido ni comprometido con ninguna persona el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** a que hace referencia éste **CONTRATO DE ADHESIÓN** y declaran que se harán 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(n) sometido(s) y de las servidumbres que consten en títulos anteriores o que se requieran para la conducción de las redes de servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO CUARTO: El (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará el **PROYECTO** podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia 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, los **FIDEICOMITENTES**, se obligan 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 (a los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** descrito(s) en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del (de los) mencionado(s) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)**.

PARÁGRAFO QUINTO: LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO establecerán un procedimiento para la realización de las reformas que ofrecerán por medio de paquetes preestablecidos y diseñados por estos, a los **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE (S) DEL PROYECTO** que le(s) corresponda. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para la definición de las reformas será establecido por los **FIDEICOMITENTES** y comunicado al (a los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** al momento de iniciarse el proceso de reformas.

PARÁGRAFO SEXTO: El (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: LOS FIDEICOMITENTES concurrirán a la defensa de **ALIANZA**, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra estos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

PARÁGRAFO OCTAVO: El (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** manifiesta(n) conocer que al momento en que los recursos por el (ellos) entregados sean puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES** en virtud de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**,

será(n) registrado(s) como **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** de la **FASE CONSTRUCTIVA** del **FIDEICOMISO** a través del cual los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** llevarán a cabo el desarrollo del **PROYECTO**.

- 2. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** a la que se refiere este **CONTRATO**, el (los) cual(es) se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, por los **FIDEICOMITENTES** y por el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** o por sus cesionarios registrados en **ALIANZA**, en la fecha y notaría que informen los **FIDEICOMITENTES** al (a los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, siempre y cuando el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y de los demás documentos suscritos con los **FIDEICOMITENTES** y así sea informado a la **FIDUCIARIA**; así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte de los **FIDEICOMITENTES** y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el **PROYECTO** y del cual se deriva el **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de los **FIDEICOMITENTES** y del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** por la prórroga que los **FIDEICOMITENTES** le concedan.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **ALIANZA** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **LOS FIDEICOMITENTES** darán aviso escrito, por telegrama, correo certificado o correo electrónico, a la dirección del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, señaladas en la primera hoja de este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

PARÁGRAFO TERCERO: **ALIANZA** otorgará la escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato en la fecha indicada, y **LOS FIDEICOMITENTES** entregarán el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del **PROYECTO** sin que medie culpa de **ALIANZA** o de los **FIDEICOMITENTES** O, huelga del personal de los

FIDEICOMITENTES, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los **FIDEICOMITENTES**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a suspender los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato será firmada fuera del Despacho Notarial por los representantes legales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1983.

PARÁGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente acuerdo el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** se obliga(n) a cancelar a favor del **FIDEICOMISO** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO**, en el evento en que el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que se debe acreditar enviando copia a los **FIDEICOMITENTES** de la boleta de entrada a registro, en todo caso el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** desde ya autoriza(n) a los **FIDEICOMITENTES** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante la Notaría y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes, y para ello, los **FIDEICOMITENTES** informarán al (a los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará a el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** debió(eron) comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por los **FIDEICOMITENTES**, deberá(n) pagar a favor del **FIDEICOMISO** una sanción equivalente al cien por ciento (100%) del total de los recursos entregados por el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, sin que supere el veinte por ciento (20%) del valor total de los aportes a que se obligó a entregar el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a **ALIANZA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, para lo cual el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE** desde ahora autoriza(n) y acepta(n) que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **ALIANZA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARÁGRAFO SEXTO: De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** a favor del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, los **FIDEICOMITENTES** deberán protocolizar en todos los casos, la "Certificación

Técnica de Ocupación” de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

- 3. ENTREGA DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS:** La entrega real y material del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** se efectuará directamente por **LOS FIDEICOMITENTES** al (a los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**; siempre y cuando el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y de los demás documentos suscritos con los **FIDEICOMITENTES** y así sea informado a la **FIDUCIARIA**; así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con lo dispuesto en el **Anexo 1** del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así haberse establecido en el Anexo 1 del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**; que se haya terminado la obra por parte de los **FIDEICOMITENTES** y que el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** cuente(n) con los servicios públicos que permitan su habitación. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el **CONTRATO**.

No obstante, la estimación anterior se pacta entre los **FIDEICOMITENTES** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE**, un plazo de gracia de 120 días hábiles adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega. Si vencido el plazo de gracia establecido para verificarse la entrega material y esta no se hubiere hecho, los **FIDEICOMITENTES** deberán reconocer al(los) **ADQUIRENTE (S)** por 120 días hábiles adicionales, una suma convencional equivalente al 0.2 % mensual del valor de los dineros entregados o proporcional al tiempo transcurrido hasta la fecha en que se efectúe la entrega, siempre y cuando **EL ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** esté al día en el pago de las sumas de dinero que se obligó a pagar, tanto por concepto del valor de los inmuebles como de reformas, si las hubiere, salvo los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, hechos de la naturaleza, huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, no disponibilidad de equipos y/o materiales para la construcción del inmueble, etc. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria, y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento el **ADQUIRENTE ADHERENTE** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor, por parte de los **FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** se hará constar en acta suscrita por el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** y un representante de los **FIDEICOMITENTES**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo(s), entendiéndose que en la fecha indicada el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** ha(n) recibido los inmuebles y que los **FIDEICOMITENTES** se obligan a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si la (las) unidad(es) inmobiliaria(s) está(n) lista(s) para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de ésta (éstas), es facultativo para el **FIDEICOMITENTE** efectuar dicha entrega, la cual, en el evento de tener lugar, se hará a título de mera tenencia.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga el **ADQUIRENTE ADHERENTE**, el **FIDEICOMITENTE**, podrá a su arbitrio suspender la construcción de la(s) unidad(es) que le corresponden a el **ADQUIRENTE ADHERENTE** sin que por ello se presente incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO CUARTO: Si el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** no comparece(n) a recibir el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo(s) sin causa justificada (circunstancias que no sean estructurales de la edificación) éste (estos) se tendrá(n) por entregado(s). No obstante, el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** podrá(n) presentar objeciones relacionadas con diferencias sustanciales a las ofrecidas respecto del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** al (a los) cual(es) se vinculó y acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio a fin de que las mismas sean dirimidas. En este evento, la(s) llave(s) del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** quedará(n) a disposición del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** en las oficinas de los **FIDEICOMITENTES**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** a recibir el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)**, no se pudieren desembolsar, en las fechas previstas, alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)**, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO QUINTO En ningún caso **LOS FIDEICOMITENTES** ni **ALIANZA** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos Domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía. Como el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** será(n) entregado(s) cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de los **FIDEICOMITENTES** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

PARÁGRAFO SEXTO: La conexión de la(s) línea(s) telefónica(s), la televisión e internet, así como la instalación de la(s) misma(s), así como su(s) aparato(s) telefónico(s) corren por cuenta exclusiva del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**; también estará a cargo de este(os) la habilitación del servicio de gas domiciliario.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) el **PROYECTO**, por lo que consiente(n), a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO OCTAVO: En Caso de efectuarse reformas al inmueble, el plazo señalado en la presente cláusula para la entrega material se entenderá prorrogado, según la complejidad de las reformas a ejecutar pero que será mínimo de tres (3) meses. En caso de reforma, el plazo de gracia para la entrega, de mínimo tres (3) meses mencionados anteriormente, empezará a correr al final del plazo pactado por el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** y el **FIDEICOMITENTE**, para efectuar dichas reformas.

PARÁGRAFO NOVENO: El (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** manifiesta(n) que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por **LOS FIDEICOMITENTES** y son responsabilidad de éstos.

4. **GASTOS:** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN** y de registro (Rentas Departamentales), serán por cuenta del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** y de los **FIDEICOMITENTES** por partes iguales; el impuesto de timbre (en caso que aplique), los derechos de la inscripción de la escritura de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán por cuenta del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** exclusivamente. Todos los gastos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** en la Notaría en que se otorgue la escritura de transferencia, de acuerdo con la pre-liquidación que la Notaría realice para encargarse de los respectivos pagos y proceda a realizar la gestión de registro de la escritura. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** respecto del (de los) cual(es) se vincula(n) el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** serán por cuenta de éste(os). Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por el **FIDEICOMISO**.
5. **IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a entregar a Paz y Salvo el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato. Igualmente, a partir desde la mencionada fecha será de cargo del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a **ALIANZA** a descontar de los recursos que administre los valores correspondientes.
- PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este acuerdo por medio de escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, su valor, en la proporción que corresponda al (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**, frente al **PROYECTO**, deberá ser asumido íntegramente por el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura. De igual forma, en caso de ser decretada, distribuida o facturada cualquier contribución de valorización que grave el **PROYECTO**, esta será de cargo del (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, con relación al (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** al (a los) cual(es) se vincularon, a partir de la suscripción del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
6. **LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: LOS FIDEICOMITENTES** harán entrega del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** de que trata el presente contrato a paz y salvo por todo concepto, servicios públicos domiciliarios de que está(n) dotado(s), administración de la copropiedad, impuesto predial, etc., hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**; al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán los **FIDEICOMITENTES** de conformidad con la ley. El (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** se obliga(n) también a pagar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por los **FIDEICOMITENTES** o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

7. **REMUNERACIÓN:** **ALIANZA** cobrará por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **ALIANZA**, la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** declara(n) conocer y aceptar.

ALIANZA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las sumas de dinero que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Éstos y en los que incurra **ALIANZA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a **ALIANZA** por el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para este concepto.

8. La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** serán notificadas por los **FIDEICOMITENTES** al (a los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, mediante comunicación escrita o al correo electrónico informados por este(os) en la caratula del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el **CONTRATO** constitutivo del **FIDEICOMISO** y en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

ANEXO 3 - ENTREGA DE APORTES.

PRIMERO: Sobre la suma objeto de financiación, **EL(LOS) ADQUIRIENTES ADHERENTES** reconocerá(n) y pagará(n) a **LOS FIDEICOMITENTES**, a partir de la fecha de entrega material del inmueble a cualquier título o del otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, lo que suceda primero, hasta el día en que ocurra el abono efectivo del crédito por parte de la respectiva entidad financiera, intereses mensuales anticipados liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito que tome **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** sobre la suma adeudada,). La mora en el pago de los intereses da derecho a **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de las demás.

SEGUNDO: Los aportes que se compromete a realizar **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** deberán ser entregados a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** directamente, o en las oficinas de **LOS FIDEICOMITENTES** mediante cheque con sello de cruce restrictivo girado a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** se obliga a remitir copia de los pagos o consignaciones, a las oficinas de **LOS FIDEICOMITENTES**, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha efectiva de pago o consignación.

TERCERO: Los aportes que efectúe **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses y gastos de cobranza que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al valor adeudado.

CUARTO: En el evento que **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**, haya pactado en el **VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES**, que parte de los aportes será cancelado por medio de un crédito hipotecario o leasing, se compromete a observar y cumplir los trámites, requisitos y condiciones que establezca la entidad financiera para los procesos de trámite del crédito, desembolso y abono efectivo del

mismo. Sin perjuicio de lo anterior, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** acuerda lo siguiente: Cancelar las sumas descritas en el **VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES**, con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera a **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** el cual será desembolsado por la Entidad Financiera, una vez se cumpla con los requisitos exigidos por ella.

EL ADQUIRENTE ADHERENTE se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que **LOS FIDEICOMITENTES** así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente solo se entenderá cancelado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de dicha entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMISO**. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que la entidad otorgante del crédito tenga previsto para ello, y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo este trámite y el desembolso de absoluta responsabilidad de **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**.

QUINTO: Transcurrido el plazo, sin que **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **LOS FIDEICOMITENTES** podrán, a su elección:

a) Cobrar a **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** intereses de mora liquidados a a tasa máxima permitida por la Ley sobre la suma objeto de crédito, evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del contrato y del presente anexo

b) Requerir por comunicación escrita a **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** para que en el plazo de 05 días hábiles cumpla con esta obligación, si transcurrido este término, la obligación no se ha cumplido, **LOS FIDEICOMITENTES** podrán dar por terminado o resuelto en cualquier momento de forma unilateral el contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**. En este caso los **FIDEICOMITENTES** podrán hacer efectivo el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** estipulado en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, notificando por comunicación escrita a **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**, como a la FIDUCIARIA y en dicha comunicación instruirá a la misma, para que en su calidad de vocera del fideicomiso, proceda a devolver sin interés de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el fideicomiso, hasta la concurrencia de los mismos y descontando la suma de dinero establecida en el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** y la comisión de la Fiduciaria, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de tal comunicación.

El cumplimiento extemporáneo de la obligación por parte de **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**, no se entenderá como ampliación del plazo o como purga de la mora. La facultad de terminación unilateral que se pacta no requiere de manera alguna declaración judicial o arbitral que la autorice o ratifique.

SEXTO: El (Los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** declara(n) conocer y aceptar que es de su entera responsabilidad, conocer, gestionar y cumplir los requisitos exigidos por las entidades financieras para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, y su posterior desembolso, que requiera(n) para cumplir con el valor y forma de entrega de los aportes a que se obliga(n) en el presente contrato, con relación al (a los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** al (a los) que se vincula(n), en forma tal que si se llegara a negar el crédito, será de su exclusiva responsabilidad y esa negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LOS FIDEICOMITENTES**. Así mismo, declara(n) conocer y aceptar que dentro de los requisitos generales establecidos por las entidades financieras, se debe mantener la capacidad de endeudamiento; por lo tanto, con la suscripción del presente contrato se obliga(n) a conservar o mejorar su capacidad de endeudamiento, de acuerdo con el valor del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** al (a los) que se vincula(n) y el monto a financiar, en el transcurso del tiempo que se requiera para que sea aprobada su solicitud de crédito y el desembolso efectivo del mismo; así como evitar reportes negativos en centrales de riesgo que pudieran llegar a afectar su puntaje crediticio, lo cual será de su exclusiva responsabilidad

SÉPTIMO: Mientras se adelanta la tramitación del crédito, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para el otorgamiento del crédito, como también para cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto, hasta que se produzca el desembolso efectivo del crédito a nombre del FIDEICOMISO. Todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito, tales como certificados de libertad, copias de escrituras, y los demás documentos necesarios para el estudio de títulos, el estudio de títulos mismo y el avalúo, entre otros, son de cargo del **ADQUIRENTE ADHERENTE**

OCTAVO: Si presentados todos los documentos, cumplidos todos los requisitos y transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendarios, contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad en mención no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** dispondrá de un plazo adicional de treinta (30) días calendario para allegar los recursos faltantes. **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** se obliga a suscribir un Otrosí actualizando la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado a cancelar. Si transcurrido el plazo adicional de treinta (30) días, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** no firma el Otrosí y/o no allega los recursos faltantes, faculta de manera expresa desde ahora a **EL FIDEICOMISO** y/o a **LOS FIDEICOMITENTES**, para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, hacer efectivo el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** estipulado en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, instruir igualmente a **ALIANZA** en lo que corresponda y consecuentemente para disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** quedará(n) libre(s) para nuevamente ser comercializado a un tercero.

En este evento, **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en este sentido le imparta **LOS FIDEICOMITENTES**, procederá a devolver sin intereses de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de los mismos, los aportes recibidos hasta dicha fecha de parte de **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**, descontado la suma de dinero establecida en el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** y la comisión de la **FIDUCIARIA**. Si **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** no comparece(n) a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la **FIDUCIARIA** a elección de esta última; para este efecto, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** confiere(n) mandato especial, expreso e irrevocable a **LOS FIDEICOMITENTES** para que estos abran en su(s) nombre(s) el mencionado fondo de inversión colectiva.

En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** a **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**, este deberá restituirlo(s) simultáneamente al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** de la suma de dinero que le corresponde, sin que se le reconozcan mejoras salvo que para ello hubiera obtenido autorización expresa de **LOS FIDEICOMITENTES**.

NOVENO: Será obligación de **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** pagar el valor total de los aportes. La negación del crédito por cualquier causa no será excusa para incumplir dicha obligación ni será causa válida para dar por terminado el contrato, no obstante, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** tendrá derecho a desistir del negocio asumiendo el pago de la suma de dinero establecida en el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**. Se establece expresamente que una razón de causa extraña o de fuerza mayor no será considerada como causal válida para incumplir las obligaciones dinerarias a cargo de **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** ni las demás obligaciones consagradas en este contrato.

Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo, por falsedad en la información que **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** le presentó, porque éste no allegó en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, o por cualquier causa inherente a **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**, entre estas la afectación de su capacidad de endeudamiento y/o reporte en las centrales de riesgo, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**,

pudiendo entonces **LOS FIDEICOMITENTES** desistir inmediata y unilateralmente este contrato e instruirá a **ALIANZA** en lo que corresponda, pudiendo igualmente hacer efectiva la el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** estipulado en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

DÉCIMO: Dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha de la notificación escrita de **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**, **LOS FIDEICOMITENTES** o de la correspondiente entidad financiera a **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**, de que el crédito solicitado ha sido aprobado, éste deberá comparecer a las oficinas de **LOS FIDEICOMITENTES**, para entregar los documentos que sean necesarios a fin de legalizar el crédito y la respectiva escritura de transferencia e hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, así como para firmar los demás documentos exigidos para el perfeccionamiento de aquel. Si dentro de este plazo **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** no hubiere cumplido con lo aquí estipulado, **LOS FIDEICOMITENTES**, podrán exigir de inmediato el pago de la suma descrita o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** y pudiendo en consecuencia, hacer efectiva la cláusula penal señalada en el contrato de vinculación al Fideicomiso.

DÉCIMO PRIMERO: Para garantizar a la entidad financiera el pago del crédito solicitado, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre los inmuebles señalados en el presente contrato, siendo a su cargo todos los gastos que por dicha hipoteca correspondan.

DÉCIMO SEGUNDO: En el evento de no tomar crédito con ninguna entidad financiera o disminuir el valor del crédito inicialmente pactado, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** se obliga expresamente a suscribir un otrosí actualizando la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado. En este evento, el saldo no cubierto por el crédito deberá ser cancelado treinta (30) días calendario antes de la fecha de firma de la escritura de transferencia del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)**. En tal sentido declara aceptar que es condición para la entrega del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** que el saldo haya sido efectivamente pagado y se haya firmado la correspondiente escritura de transferencia.

EL ADQUIRENTE ADHERENTE se obliga a suscribir junto con el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** un pagaré en blanco con carta de instrucciones que garantice todas las obligaciones emanadas del presente contrato y sus anexos.

DÉCIMO TERCERO: LEVANTAMIENTO DE RESERVA BANCARIA. **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**, de forma libre, consciente e informada, entendiendo que en su favor la ley y la costumbre financiera consagran el derecho a la reserva bancaria, y que con la suscripción del presente anexo al contrato, adquiere(n) unas obligaciones de pago especiales, faculta(n) a **LOS FIDEICOMITENTES** para que en cualquier momento, y sin previo aviso, solicite información relacionada con el crédito mencionado en la presente cláusula, y las subsiguientes relativas al crédito hipotecario bastando la simple acreditación del presente documento ante la entidad financiera, como parte integral del contrato de vinculación. Esta facultad se da de forma amplia e irrevocable, por lo cual no tendrá ningún efecto jurídico, estipulación posterior que pretenda desvirtuarla. Toda conducta de **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** que pretenda obstaculizar esta facultad, será considerada como un incumplimiento grave a sus obligaciones.

ANEXO 4 - FALLECIMIENTO DEL (LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)

En caso de muerte del **(LOS) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, éste faculta con la firma del presente documento, a la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso para aperturar un fondo a

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.

nombre del adquirente adherente fallecido al cual se trasladarán los aportes realizados por éste. Dichos aportes serán entregados a los herederos que acrediten a la **FIDUCIARIA** la adjudicación de dichos aportes, ya sea través de una Escritura Pública de Liquidación de Sucesión o Sentencia Judicial. En caso de que el fallecimiento se produzca con posterioridad al cumplimiento de condiciones de giro y los recursos en el Fideicomiso para trasladar al fondo, fueren insuficientes, **LOS FIDEICOMITENTES** deberán aportar al fondo dichos recursos. Una vez estos se encuentren en el fondo aperturado a nombre del Adquirente Adherente Fallecido, **EL(LOS) ACTIVOS INMOBILIARIOS**, será(n) liberado(s) para su comercialización por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

ANEXO 5 - DESARROLLO DEL PROYECTO

Los **FIDEICOMITENTES** realizan las siguientes declaraciones relacionadas con el desarrollo del **PROYECTO**, las cuales fueron debidamente informadas y son aceptadas por el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** con la suscripción del presente documento:

1. Que los **FIDEICOMITENTES** adelantarán por su exclusiva cuenta y riesgo, sobre el(los) inmueble(s) el diseño, construcción, gerencia y la comercialización de las diferentes etapas del **PROYECTO**, con sus correspondientes zonas y servicios comunes, las cuales se irán desarrollando a medida que la comercialización y construcción de la etapa precedente avance, sin que respecto a su ejecución total exista ningún compromiso por parte de **FIDEICOMITENTES**, ni en cuanto a su construcción o plazo para ello, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. En consecuencia, **FIDEICOMITENTES** o los titulares de los lotes sobre los cuales se pretendan desarrollar etapas subsiguientes, podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.
2. Que el número de inmuebles totales del **PROYECTO** será el resultante en la fase de comercialización, entendiéndose que el área de los mismos dependerá de la necesidad comercial, por lo cual **LOS FIDEICOMITENTES** se reservan la facultad de realizar variaciones al número de inmuebles inicialmente estipulado en el presente contrato, destinación y área de los mismos, sin efectuar cambios sustanciales a el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a transferir a el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**.
3. Que el desarrollo del urbanismo y la construcción es de responsabilidad única y exclusiva de **FIDEICOMITENTES**, quienes tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para su ejecución. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** será portante la propiedad fiduciaria del lote sobre el cual se edificará cada etapa, pero no tendrá injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para los **FIDEICOMITENTES** en virtud del presente Contrato de Adhesión.
4. Que las especificaciones, diseños, y demás características de la cada Etapa han sido definidas por los **FIDEICOMITENTES** y aceptadas por el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** y constan en el documento anexo que hace parte del presente Contrato de Adhesión.
5. Que las Etapas del **PROYECTO** podrán conformar una unidad residencial o comercial regida por un solo reglamento de propiedad horizontal. La adición de las futuras etapas no constituye una reforma al reglamento y por lo tanto, no requerirá del consentimiento del (de los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** de la primera o anterior o anteriores subetapas.

6. Que por ser un desarrollo por etapas, se describirán por separado los bienes de dominio particular de cada etapa y se indicarán los bienes comunes ubicados en cada una, los cuales serán destinados al servicio de todos los propietarios de la urbanización correspondiente.
7. Que no es función de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el **PROYECTO**, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **FIDEICOMITENTES**.
8. Que los **FIDEICOMITENTES** podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes y con las limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, salvo que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** y que le fueron presentados por los **FIDEICOMITENTES** al (a los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, los cuales éste(os) último(s) declara(n) conocer y aceptar.
9. Que el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** fue(ron) debidamente informado(s) que los planos y áreas están sujetos a posibles cambios por modificaciones técnicas necesarias y/o comerciales durante el desarrollo del **PROYECTO**.
10. Que los reajustes en las áreas construidas serán recalculados al valor del m² del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**, de acuerdo con el **VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES** a que se obligan aportar el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
11. Que el área construida del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** podrá aumentar o disminuir hasta en diez por ciento (10%) con relación al área construida indicada en el reglamento de propiedad horizontal, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de parte de los **FIDEICOMITENTES**; debiendo asumir los **FIDEICOMITENTES** y el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** la consecuencia económica que les corresponda. El aumento o la disminución del valor de los aportes se hará efectivo en la última cuota que esté(n) obligado(s) a pagar el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**, la cual se deberá recalcular de forma previa a su pago para indicar el valor real que corresponda según la variación presentada, ya sea cómo un mayor aporte o como una disminución a la cuota pactada. En el evento de que la variación del área construida sea superior al diez por ciento (10%), bien sea por defecto o por exceso, el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** podrá(n) optar por desistir del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sin que haya lugar a la exigencia de penalidad o indemnización alguna por incumplimiento de ninguna de las partes. En este evento los **FIDEICOMITENTES**, restituirán al (a los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** las sumas que éste(os) hubiere(n) entregado, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en la que el(los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** manifieste(n) por escrito su decisión de desistir del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Estas declaraciones son sin intervención alguna de **ALIANZA**.
12. **GARANTÍAS:** Los **FIDEICOMITENTES** se obligan a otorgar a favor **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** las siguientes garantías al momento de la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA, las cuales se aplicarán según corresponda a las especificaciones y/o acabados cuando los hubiere, y en todo caso, se establecen los siguientes plazos y condiciones:

- 12.1 Se da garantía de un (1) año para acabados y cualquier otro elemento que no corresponda a la estructura. Esta es la garantía otorgada por los **FIDEICOMITENTES** del inmueble, no obstante, quien figura como fabricante, instalador o suministrador de estos bienes o acabados, puede haber otorgado una garantía mayor, por lo tanto recomendamos consultar el respectivo Manual del Usuario o de la Copropiedad, para corroborar esta situación, y reclamar directamente a proveedores.
- 12.2 La garantía sobre estructuras contará con un plazo de diez (10) años, contados a partir de la culminación de la construcción de la estructura de la torre de la cual hace parte la unidad privada.
- 12.3 Las garantías de los proveedores se dejarán consignadas en el Manual del Usuario o en el Reglamento de Propiedad Horizontal que reglamentará el Conjunto.

Las garantías por acabados se contarán a partir del acta de entrega del respectivo inmueble, en caso de que **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** se negare(n) a suscribir dicha acta, ésta deberá ser suscrita por dos testigos y se anotarán los motivos de inconformidad, a partir de tal fecha se contarán los plazos indicados.

No se responderá por las garantías indicadas en este documento, cuando **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** o usuario(s) del inmueble y de sus partes: hagan mal uso del mismo, uso indebido, modificaciones o reparaciones; lo mismo se aplicará en caso de que no se hayan atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual del Usuario: rutinas de mantenimiento y cuidado recomendadas. Siendo deber del adquirente, sub adquirente, usuarios y arrendatarios del apartamento y de la administración leer detenidamente dicho documento y consultar todas las inquietudes que de él se deriven al personal designado para servicio de pos-construcción o servicio al cliente por parte de los **FIDEICOMITENTES**.

Los FIDEICOMITENTES, no otorgan ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por **LOS ADQUIRENTE ADHERENTES** o su instalación a consecuencia de reformas por él solicitadas.

PARAGRAFO: PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR LAS GARANTIAS: Una vez conocida la falla, defecto o falta de calidad idoneidad o seguridad del elemento, parte, que conforma su inmueble, o falta de funcionamiento del inmueble o parte de él, **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** deberá(n) hacer una solicitud por escrito, dirigida a los **FIDEICOMITENTES** para la atención de las garantías pos construcción, quienes dispondrán del personal especializado, para atender su reclamo, constatar la existencia de la garantía y proceder a la reparación del bien o parte. Dentro de los 15 días corrientes siguientes a la solicitud, se informará por parte de los **FIDEICOMITENTES** si la garantía se encuentra vigente y el día programado para su atención, conforme a la disponibilidad del Departamento de Servicio al Cliente.

Por control de calidad, solo se recibirán las solicitudes de atención de garantías por escrito.

En señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo digitalmente/electrónicamente el presente documento cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.



Adquirente(s)	Identificación
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION
Fiduciaria	
Documento Firmado Digitalmente	
Fideicomitente – Constructor	
Documento Firmado Digitalmente	
Fideicomitente Gerente	
Documento Firmado Digitalmente	

ORDEN DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTOS

PROYECTO: _____ FECHA: _____ XXXXX

1. DATOS DEL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):

PROMITENTE COMPRADOR N°1
 NOMBRE: XXXXX C.C. XXXX de XXXX
 PROFESIÓN: LUGAR DE TRABAJO: XXXXX % PARTICIPACIÓN: XXXX
 ESTADO CIVIL: Soltero TELEFONO OF.: XXXX
 DIRECCIÓN OF.: XXXX E-MAIL: XXXXX CELULAR: XXXX
 TELÉFONO RES.: XXXX DIRECCIÓN RES.: XXXXX BARRIO: XXXX

PROMITENTE COMPRADOR N°2
 NOMBRE: XXXXXXXX C.C. XXXXX de XXXXXXXX
 PROFESIÓN: LUGAR DE TRABAJO: XXXX % PARTICIPACIÓN: _____
 ESTADO CIVIL: TELEFONO OF.: XXXX
 DIRECCIÓN OF.: XXXXX E-MAIL: _____ CELULAR: XXXXX
 TELÉFONO RES.: XXXXXXXX DIRECCIÓN RES.: XXXXXXXX BARRIO: XXXXXXXX

2. PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES):

NOMBRE: _____ NIT: _____ TELÉFONO: 448 68 00 DIRECCIÓN: CALLE 17 A SUR No.44-214

3. DIRECTORA COMERCIAL: VENDEDORA:

4. INMUEBLE(S) OBJETO DE ESTA NEGOCIACIÓN Y VALOR DE LA MISMA:

INMUEBLE	NÚMERO	VALOR	OBSERVACIONES
Apartamento			
Parqueadero(s)			
Cuarto(s) Útil(es)			
VALOR TOTAL DE VENTA =		\$ 0	
DESCUENTO Y/O RECARGO FINANCIERO =			
DESCUENTO COMERCIAL			
VALOR NETO DE VENTA =		\$ 0	

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO - PATRIMONIO DE FAMILIA: NO, CON CRÉDITO
 *La nomenclatura indicada podrá tener variaciones, según requerimiento de la autoridad competente.

5. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA APROXIMADA COMO CUERPO CIERTO: _____ m2

6. ÁREA NETA CONSTRUÍDA APROXIMADA COMO CUERPO CIERTO: _____ m2

Esta área corresponde al área total construida menos buitrones, muros de fachada, muros medianeros y columnas. -----

7. VALOR DE METRO CUADRADO:

El valor del metro cuadrado es calculado con base en el área total construida y el mismo NO INCLUYE: (1) Parqueadero y cuarto útil; (2) Costo Financiero; (3) Gastos legales de escrituración y registro, impuesto de timbre

8. FECHA DE ENTREGA: _____

Prevista para efectuarse 27 meses posteriores al cumplimiento de las condiciones de giro, más un periodo de gracia de 120 días hábiles
 En el evento de que el comprador solicite reformas, se postergará la fecha de entrega material. por un periodo aproximado de tres (3) meses.
 A partir de la entrega material, serán de cuenta del comprador los gastos de impuesto predial, administración y servicios públicos

9. CUOTA INICIAL: \$ 0 la cual se pagará así:

Nº	FECHA	CUOTA	OBSERVACIONES
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
TOTAL CUOTA INICIAL		\$ 0	

NOTA: LA FORMA DE PAGO DE CONTADO, PODRÁ MODIFICARSE A CRÉDITO ÚNICAMENTE CON 6 MESES DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE ENTREGA, PRESENTANDO CARTA DE APROBACIÓN DE LA ENTIDAD FINANCIERA.

10. CRÉDITO: APLICA: SI: NO:

PESOS: \$ 0 ENTIDAD: \$ 0
 En caso de no subrogarse el crédito a nombre de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el momento de la entrega, se pagaran intereses mensuales a la tasa definida por la Gerencia del proyecto, hasta que el crédito quede en cabeza de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

11. PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE CRÉDITO: APLICA: SI: NO:
 30 días calendario, contados a partir de la fecha que sean solicitados.

13. DESCUENTOS:
 El descuento financiero sobre el anticipo de las cuotas iniciales y el valor del crédito, se otorgará a la tasa definida por la Gerencia del proyecto. Los descuentos financieros por pronto pago posteriores a la firma de la presente negociación, serán descontados del precio neto de venta.

14. PAGOS:
 En caso de atraso en el pago de las cuotas pactadas, EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) intereses moratorios a la tasa establecida por la ley. -----

15. CESIÓN DE DERECHOS:
 Toda negociación que EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES) haga(n) del (los) inmueble(s) objeto de esta orden de promesa de compraventa, deberá ser autorizada previamente por EL PROMITENTE VENDEDOR, y para tal efecto EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) estar a paz y salvo por todo concepto, antes de proceder a realizar dicha solicitud. EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) por medio del presente documento que EL PROMITENTE VENDEDOR ceda la posición contractual que tiene en virtud de la presente orden de promesa a favor otra sociedad. La cesión de derechos.....

16. REVENTA:
 Para realizar la reventa del (los) inmueble(s) objeto de esta orden de promesa de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) tener cancelado el 30% del inmueble. Se podrá comercializar una vez haya terminado la totalidad de las ventas del área del(los) inmueble(s) solicitados en Reventa. Lo anterior no compromete al proyecto a realizar la comercialización del inmueble ni exonera a EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES) de continuar con los trámites ordinarios requeridos por el proyecto, para recibir el(los) inmueble(s), una vez notificada su entrega. ---

17. REFORMAS:

En el evento de que se soliciten reformas se deja expresa constancia de que EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), autoriza(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR para postergar la fecha de entrega material acordada, según documento firmado con el área de reformas en su momento oportuno.

La reforma que EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) desee realizar en el (los) inmueble(s), deberá ser previamente aprobada por el comité técnico y en caso tal de no continuar con la negociación, EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) debe asumir el costo de las reformas ejecutadas parcial o totalmente. Este valor se descontará de los dineros entregados a EL PROMITENTE VENDEDOR-----

18. CONEXIÓN DE GAS:

EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar todas las redes y acometidas de gas, sin embargo la conexión al servicio debe ser negociada y pagada directamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) a la entidad prestadora del servicio, trámite que debe ser realizado por EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES).

19. GASTOS DE ESCRITURA:

EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) correrá(n) con el 50% de los gastos Notariales y de Rentas, con el 100% de Registro de la escritura de compraventa y 100% del impuesto de timbre. En el caso de contar con Hipoteca, también será de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) la totalidad de los gastos Notariales de Rentas y Registro de la Hipoteca.

EL PROMITENTE VENDEDOR pagará el 50% de los gastos Notariales y de Rentas de la escritura de compraventa.-----

20. GASTOS DE SOSTENIMIENTO DEL(LOS) INMUEBLE(S):

A partir del momento en que EL PROMITENTE VENDEDOR haga entrega real y material del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta y se firme como recibidos, EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) asumir todos los gastos propios del sostenimiento del(los) inmueble(s), dentro de los cuales se encuentran: Servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía, gas, teléfono, cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se generen, impuesto predial y demás impuestos, tasas, contribuciones y/o gastos necesarios para que el(los) inmueble(s) permanezca(n) en condiciones de habitabilidad.-----

21. PUBLICIDAD:

Todos los catálogos, brochure, volantes y planos ambientados que se presenten en cualquier momento a EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) se entregan con fines únicamente publicitarios y no serán objeto de exigencia de ningún tipo de obligación a EL PROMITENTE VENDEDOR, ni dan lugar a considerarse. De obligatorio cumplimiento por ser de carácter meramente ilustrativo no vinculante.

22. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:

EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer el listado de especificaciones de construcción del proyecto, así como el plano urbanístico y arquitectónico. EL PROMITENTE VENDEDOR queda en libertad de mover la localización de los servicios comunes a necesidad - - -

23. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:

Los futuros impuestos, tasas y contribuciones que genere esta negociación serán a cargo del EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES),

24. GARANTÍAS:

Las garantías de calidad, buen funcionamiento y vicios ocultos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, serán las legales y las consignadas en la respectiva escritura de compraventa, manual del propietario y acta de entrega.-----

25. ESTIPULACIONES ANTERIORES:

Las partes manifiestan que no reconocen validez a estipulaciones verbales relacionadas con la presente orden de promesa de compraventa, la cual constituye el acuerdo completo acerca de su objeto y reemplaza, deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.-----

26. AUTORIZACION PARA EL TRATAMIENTO DE SU INFORMACIÓN PERSONAL:

Como responsables del uso de la información de nuestros clientes damos cumplimiento a la Ley 1581 de 2012 y decreto reglamentarios de protección de datos personales con las políticas de tratamiento de sus datos personales. EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) El declara que:

Autorizo a la constructora XXXX a realizar el tratamiento de mis datos personales y sensibles, actividad que incluye la recolección, almacenamiento, actualización, uso, circulación, transferencia y supresión de datos para fines mercadeo, promoción, reportar datos centrales de riesgo Cifin y Data crédito, y todas aquellas finalidades establecidas en la política de tratamiento de datos personales que puede consultarse en:

Altos de la Abadía: <https://bit.ly/2LgM42o>

Ágata: <https://goo.gl/MiyWYq>

Altos del bosque: <http://bit.ly/2MKMgtH>

Así mismo manifiesto que toda la información entregada es verdadera, conozco los derechos y condiciones para el tratamiento de datos como conocer en forma gratuita y uso de mis datos personales, actualizarlos y tener la facultad de revocar el uso cuando no se respeten las garantías legales. He sido informado acerca de la no obligatoriedad de responder preguntas con relación a datos sensibles como el origen racial, orientación política, religión, sindicatos, ONG, derechos humanos.

27. SOCIEDAD PROMOTORA:

La promoción de proyectos es realizada por la(s) sociedad(es) CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S; La gerencia, ventas y construcción esta a cargo de la(s) sociedad(es) CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S. EL(LA)(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) por medio del presente documento que EL PROMITENTE VENDEDOR ceda la posición contractual que tiene en virtud de la presente orden de promesa a favor de otra sociedad.-----

28. PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:

(EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) manifiesta bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la suscripción de la presente orden de promesa, que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita. Para efectos de lo anterior, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) autoriza expresamente a la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S**, para que consulte los listados, sistemas de información y bases de datos a los que haya lugar y, de encontrar algún reporte, **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S** procederá a adelantar las acciones contractuales y/o legales que correspondan. (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) se obliga a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan, de actividades ilícitas, particularmente, de las anteriormente enunciadas.

29. VALORIZACIÓN

Serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES) los gravámenes de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en el cual se levanta XXXXX APARTAMENTOS a partir de la firma de esta orden de promesa, ya se trate de nuevas obras o reajustes a las anteriores. Si el gravamen se derrama antes del desenglobe en Catastro, de los inmuebles que conforman "este proyecto", EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de igual forma asumirá(n) su pago según los porcentajes de copropiedad, que de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal le corresponda a los inmuebles indicados en el número 4 de esta orden. Si el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de la tarifa individual que se le asigne a los inmuebles, según la oficina de Catastro. Si por la vigencia de alguna entidad pública EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) se ve(n) obligado(s) a cancelar la totalidad del gravamen derramado sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva Oficina de Valorización, el valor del gravamen que le corresponde a los inmuebles objeto de ésta orden de promesa, incrementará el precio de la venta de los mismos y deberá ser pagado a más tardar el día de la entrega real y material de ellos o del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, según lo primero que ocurra. - - - -

30. PENALIDAD

El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas de la orden de promesa dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio total estipulado en el numeral cuarto, suma ésta que será exigible sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.

En caso de incumplimiento, además de la penalidad el PROMITENTE VENDEDOR podrá a su arbitrio terminar unilateralmente la negociación.

31. OBSERVACIONES:

Los planos que se firman en el momento del cierre del negocio, están sujetos a cambios según necesidades técnicas durante la construcción, tanto de apartamentos como de parqueaderos y además se pueden presentar cambios en la nomenclatura, tanto de apartamentos como de parqueaderos.

Para constancia y señal de aceptación, se firma ésta orden de promesa de compraventa en tres ejemplares del mismo tenor y valor, en la ciudad de Medellín, a los:

_____ días del mes de _____ de _____

PROMITENTE COMPRADOR

PROMITENTE COMPRADOR

PROMITENTE VENDEDOR

GERENTE DE MERCADEO Y VENTAS

ESCRITURA NÚMERO:

ACTO 1: CANCELACIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION.
DE: BANCXXXXXXXXXS.A. ----- NIT XXXXXXXXXX

A FAVOR DE: FIDUCIARIA ALIANZA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXX. ----- NIT XXXXXXXXXX

ACTO 2: PROTOCOLIZACION CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION. Ley 1796 del 2016 y el Decreto 945 del 5 de junio del 2017. -----

ACTO 3: TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL. -----

OTORGADA POR: FIDUCIARIA ALIANZA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXX ----- NIT XXXXXXXXXX

A FAVOR DE: «A_FAVOR_DE» -----

ACTO 4: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA. -----
«DE»

A FAVOR DE: XXXXXXXXXX S.A. ----- NIT XXXXXXXXXX
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO. -----

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia a los _____ días del mes de _____ de dos mil veintitrés (2023) ante mi FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ, Notario Quince (15) del círculo de Medellín, se otorgó la escritura pública que contiene los siguientes actos: -----

----- **PRIMER ACTO** -----

----- **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION** -----

Compareció la señora **YESICA RAMIREZ OROZCO** mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.036.664.641** y manifestó:

PRIMERO: Que para los efectos del presente instrumentos obra en nombre y representación de **BANCXXXXXXXXXS.A.**, NIT **XXXXXXXXXX** establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, en su calidad de Apoderada Especial, conforme al poder a ella otorgado por **XXXXXXXX S.A.S.** NIT. **XXXXXXXXXX** según la Escritura Pública No. **XX** del **XX** de enero de **XXXX** otorgada en la Notaria Once (11) del círculo de Bogotá D.C., entidad que a su vez es APODERADA GENERAL de **BANCXXXXXXXXXS.A.** según poder conferido por el **XXXXXXXXXX S.A.** (HOY **BANCXXXXXXXXXS.A.**), contenido en la Escritura Pública No. **XXXX** del **XX** de **XXX** de dos mil **XXXX** (20X) ratificado por medio de la Escritura Pública No. **XXX** del **X** de **XXXX** de **20XX** ambas otorgadas en la Notaria **XXXXXXXXXX** (**XX**) del Círculo de Bogotá del cual copias debidamente autenticadas presentan para su

protocolización con esta escritura, y los Certificados de Existencia y Representación Legal de BANCXXXXXXXXXXS.A., (antes XXXXXXX S.A.), expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., los cuales se exhiben y agregan al presente instrumento como parte integrante que son del mismo. -----

SEGUNDO: Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente en calidad de VOCERA Y ADMINISTRADORA** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU**, constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de **BANCXXXXXXXXXXS.A. NIT XXXXXXXXXXX** mediante Escritura Pública No. XX del XX de XXXXX de 20XX otorgada en la XXXXXXXXXX XXXXXX (XX) de Medellín, debidamente registrada el día XX de XXXXX de 20XX sobre el siguiente inmueble:

LOTE SELECTO TERRAZU: Un lote ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de xxxxxxxxxxxx m2, alinderado de la siguiente forma: POR EL NOROCCIDENTE, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, POR EL SUROCCIDENTE, XX, POR EL SURORIENTE, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, POR EL NORORIENTE, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Puntos tomados del plano 1/1 lotes a subdividir, lotes resultantes DIC DE 2015. -----

INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-XXXXXXX DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR. -----

CÉDULA CATASTRAL: XXXXXXXXXXXX. -----

Para el cobro de los gastos de derechos notariales y de registro, al momento de constitución de esta hipoteca de mayor extensión, **BANCXXXXXXXXXXS.A.,** certificó un cupo de crédito que ascendía a la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS ML (\$X.XXX.000.000)** ----

TERCERO: Que posteriormente sobre el citado lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-XXXXXXX, el Fideicomitente, es decir la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S. y FONDO DE CAPITAL PRIVADO "FONDO INMOBILIARIO DE COLOMBIA "**, levantó el **CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO TERRAZU P.H** que fue constituido en Propiedad Horizontal como consta en el reglamento protocolizado por Escritura Pública No. XXXXXXX del XX de XXXXXX de dos mil XXXXX (20XX) otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín. -----

CUARTO: Que por estar satisfechas **PARCIALMENTE** las obligaciones por la suma de «**DESAFECTACION**» a la obligación inicial se ha solicitado la liberación de la hipoteca que en mayor extensión recae sobre el(los) bien(es) inmueble(s) que se describen en la cláusula siguiente. -----

QUINTO: Por lo anterior, **BANCXXXXXXXXXXS.A.**, antes **BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, en su calidad de **acreedor hipotecario** cancela la hipoteca de mayor extensión que recae sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): -----

xxx. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: xxxxx. -----

xxx. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: xxx. -----

xxxxx. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: xxx. -----

Inmuebles que forman parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO TERRAZU P.H.** situado en la Calle XX sur No. XX -XX del Municipio de Medellín.

SEXTO: La cancelación que por este acto se realiza, únicamente recae sobre el(los) bien(es) inmueble(es) identificado(s) en la cláusula quinta anterior, y en este sentido, no se causa novación de las obligaciones adquiridas y garantizadas a través de la hipoteca de mayor extensión mencionada en la declaración segunda de este acto a favor de **BANCXXXXXXXXXXS.A.**, y por ende dicho gravamen hipotecario permanecerá vigente hasta tanto esta última no realice su cancelación expresamente. -----

SEPTIMO: Es entendido que son de cargo del Fideicomitente y Beneficiario del **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU**, es decir, la sociedad **CONSTRUCTORA ARRECIFES DE LA ABADÍA S.A.S. (HOY CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S.)**, los gastos de Notaría, Impuesto de Rentas y de Registro que se causen por esta cancelación. -----

----- **SEGUNDO ACTO** -----

PROTOCOLIZACION CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION.

Ley 1796 del 2016 y el Decreto 945 del 5 de junio del 2017

Comparece en este acto: (i) el doctor **XXXXXXXXXXXXXX**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **XXXXXXXX** expedida en Medellín, quien en el presente acto obra en su calidad de Segundo Representante legal suplente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en Cali, constituida mediante la Escritura Pública No. **XXXX** de fecha **X** de **XXXXXXXX** de **XXXX** de la Notaría **XXXXX** de **XXX**, con permiso de funcionamiento concedido mediante Resolución No. **XXXX** del **XX** de **XXXXXXXX** de **XX**, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, documentos éstos que se protocolizan con la presente escritura, sociedad que en el presente acto comparece única y exclusivamente en su calidad de **vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU NIT. No. XXXXXXXXXXXXX** constituido por medio de documento privado del **XX** de **XXXX** de **20XX**, que en adelante y para los efectos de la presente escritura se

denominará “**EL FIDEICOMISO**” y manifestó: -----

PRIMERO: Que con el fin de dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10º. de la Ley 1796 de 2016, el compareciente, obrando como lo deja indicado, viene a PROTOCOLIZAR el Certificado Técnico de Ocupación – CTO correspondiente al **CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO TERRAZU P.H.** situado en la **Calle XX sur No. XX -XX del Municipio de Medellín.** -----

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).**001-XXXXXX**, correspondiente a la mayor extensión y los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. **xxxxxx, xxxxx, xxxxx** correspondiente a los siguientes inmuebles **XXXXXX** cuyos linderos y demás especificaciones aparecen descritos en el tercer acto de esta escritura. ---

----- TERCER ACTO -----

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

Comparecieron en este acto: 1) el doctor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXX.**, quien en el presente acto obra en su calidad de Representante legal suplente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en **XXXX**, constituida mediante la escritura pública No.**XXXX** del **X** de **XXXXXXXX** de **XXXX** de la Notaría Primera de **XXXXX**, con permiso de funcionamiento concedido mediante Resolución No. **XXX** del **XX** de **XXXXXXXX** de **XXXX**, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documentos éstos que se protocolizan con la presente escritura, sociedad que en el presente acto comparece única y exclusivamente en su calidad de **vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU NIT No. XXXXXXXXXXXXX** constituido por medio de documento privado del **XX** de **XXXXX** de **20XX**, que en adelante y para los efectos de la presente escritura se denominará “**EL FIDEICOMISO**”; 2) **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha **XX** de **XXXXXXXX** de **20XX** de la Asamblea de Accionistas, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el **XX** de **XXXXXXXX** de **20XX**, en el libro 9, bajo el número **XXXXX**, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (**NIT**)**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, para Antioquia que se adjunta al presente documento, representada legalmente en este acto por **FEDERICO ZULUAGA ARBELAEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **98.667.874**, actuando en su condición de Gerente que en adelante y para los efectos de la presente escritura se denominará “**EL FIDEICOMITENTE**”; y por la otra parte

«**A_FAVOR_DE**» mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de Medellín, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) «**CEDULA**», de estado civil «**ESTADO_CIVIL**» quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s), quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, y manifestaron que celebran la presente **TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previas las siguientes:

----- **CONSIDERACIONES** -----

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha XX de XXXX de 20XX, entre la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S.**, (**ANTES CONSTRUCTORA ARRECIFES DE LA ABADÍA S.A.S**) en calidad de Fideicomitente, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se celebró el Otrosí No. 1 Modificación Integral al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU**. -----

Que los otorgantes en las calidades antes mencionadas han decidido otorgar el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes: -----

----- **CLÁUSULAS** -----

CLAUSULA PRIMERA: Por medio de la presente Escritura Pública **EL FIDEICOMISO**, en su calidad de tradente y propietario inscrito del bien inmueble objeto del presente instrumento público y en desarrollo de su objeto contractual, previa gestión de promoción y comercialización por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, por medio de este instrumento transfiere a título de beneficio en fiducia mercantil, a favor de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, el derecho de dominio y la posesión material sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación: -----

«**LINDER_APARTAMENTO**» -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: «**MATRICULA**» -----

«**LINDER_GARAJE__1**» -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «**MATRICULA_1**» -----

«**LIND_UTIL_**» -----

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

Inmuebles que hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO TERRAZU P.H.** situado en el Municipio de Medellín Ant. en la **CALLE XX SUR NRO. XX-XX**. -

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención que acaba de hacerse en cuanto a la extensión superficial del(los) inmueble(s) y la longitud de sus linderos, la transferencia se hace como cuerpo cierto de tal suerte de cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. No obstante, la transferencia como cuerpo cierto no exonera de responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE** al respecto, ni implica renuncia a los derechos o facultades de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. -

PARÁGRAFO SEGUNDO: EI CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION SELECTO TERRAZU PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hacen parte los bienes antes descritos, está situado en el Municipio de Medellín Ant. y se distingue en su portería principal con el número **XX-XX de la Calle XX Sur**. -----

PARAGRAFO TERCERO: EI CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION SELECTO TERRAZU PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA 1 está construida sobre el bien inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-XXXXXXXXXX de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

EL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN SELECTO TERRAZU, está construida sobre el bien inmueble identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria número XXXXXXXXXX de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

El cual se alindera así: -----

LOTE SELECTO TERRAZU: Un lote ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de XXXXX mtrs², alindera de la siguiente forma: POR EL NOROCCIDENTE, XXXXXXXXXXXXXXXX, POR EL SUROCCIDENTE, XXXXXXXXXXXXXXXX, POR EL SURORIENTE XXXXXXXXXXXXXXXX POR EL NORORIENTE, XXXXXXXXXXXXXXXX. Puntos tomados del plano 1/1 lotes a subdividir, lotes resultantes XXXXXXXXX. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-XXXXXX. -----

PARAGRAFO CUARTO: La transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan al mismo. -----

PARÁGRAFO QUINTO: La presente transferencia incluye los coeficientes de copropiedad en los bienes de dominio común del conjunto residencial que le corresponden al bien objeto de esta escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Se solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva registrar la transferencia aquí consagrada a favor de El **(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**. -----

PARAGRAFO SÉPTIMO: Manifiesta EL FIDEICOMITENTE que los inmuebles que por medio de éste instrumento se transfieren están aprobados mediante Resolución Nro. XXXX del XX de XXXXXX del 20XX de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Medellín "Por medio de la cual se expide una licencia urbanística para urbanización y Construcción"

PARÁGRAFO OCTAVO: EI FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU, identificado con NIT. XXXXXXXXXXXXX, comparece al otorgamiento de la presente Escritura Pública única y exclusivamente en razón a que EL FIDEICOMISO figura como propietario inscrito del bien inmueble objeto del presente Instrumento Público. Por lo tanto, ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni el FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU

participaron o participan, directa o indirectamente, en la promoción, venta y construcción del proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO TERRAZU P.H.** En consecuencia, de lo anterior, ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni el FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU han celebrado actos de comercio en la promoción, venta y construcción de los bienes inmuebles objeto del presente Instrumento Público, siendo estas actividades de responsabilidad única y exclusiva de la sociedad CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S., (ANTES CONSTRUCTORA ARRECIFES DE LA ABADÍA S.A.S), conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó EL FIDEICOMISO. -----

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

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

Inicialmente adquirió el FIDEICOMISO XXXXXXXXXX cuya vocera inicial es XXXXXXXXXXXXXXXX,
XX
XXX. -----

CLÁUSULA CUARTA: EI CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION SELECTO TERRAZU- PROPIEDAD HORIZONTAL fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001 por medio de la escritura pública No. XXXXX de fecha XX de XXXX de 20XX otorgada en la Notaria Quince del Circulo Notarial de Medellín, registrada el XXX (1XX) de XXXXX de 20XX, -----

PARÁGRAFO: Las especificaciones de construcción de los inmuebles que integran el conjunto, aparecen señaladas en el reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública como antes se indicó. -----

CLÁUSULA QUINTA: EL FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU, cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., manifiesta que el(los) inmueble(s) que aquí transfiere se halla(n) libre(s) de limitaciones al dominio y gravámenes, de condiciones resolutorias de dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonios de familia, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio, con salvedad del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido, y las siguientes: -----

EL FIDEICOMITENTE, es decir, la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S,** de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Fiducia,

asume la responsabilidad que pueda derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios respecto a los inmuebles objeto de esta transferencia, con arreglo a las previsiones del Código Civil. De acuerdo con lo anterior, **EL FIDEICOMISO** ni la Fiduciaria asumen responsabilidad alguna por el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios respecto de los inmuebles objeto de esta transferencia. -----

CLAUSULA SEXTA: A partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, son de cargo de éste los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, teléfono, alcantarillado, tasa de aseo, etc. y por el impuesto predial. A partir de la misma fecha será de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias en **EI CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION SELECTO TERRAZU – PROPIEDAD HORIZONTAL** de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de celebración del "CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU", serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** todos los impuestos, distintos al impuesto predial, las tasas, distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el predio en el cual se levanta **EI CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION SELECTO TERRAZU – PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA: **EL FIDEICOMITENTE**, es decir, la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S**, que tiene la custodia y tenencia del bien fideicomitado hará entrega real y material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, el día «**FECHA_DE_ENTREGA**» con los linderos expresados, y declara(n) a paz y a salvo a **EL FIDEICOMITENTE**, a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO**, por éste concepto. -----

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la fecha de entrega pactada, 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. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL FIDEICOMITENTE**, es decir, la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S**, garantiza **AL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega material de los bienes que por esta escritura se transfieren, los acabados de éstos, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en ellos

por hechos que sean de responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración del edificio. -----

CLAUSULA OCTAVA: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre **EL FIDEICOMITENTE** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**; los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de esta escritura y todos los gastos de constitución y registro de hipotecas, cuando fuere el caso, y los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad, serán por cuenta de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Serán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE**, los gastos notariales, el impuesto de anotación y registro y los gastos de inscripción en la oficina de registro, de la desafectación de la hipoteca de mayor extensión que recae sobre los inmuebles objeto de esta transferencia. ---

CLAUSULA NOVENA: El apartamento que por este acto se transfiere, está dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, red de gas y las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio fueron recibidos por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. En el **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIONSELECTO TERRAZU- PROPIEDAD HORIZONTAL** del cual hace parte el apartamento cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la "Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Medellín. -----

PARÁGRAFO: Se hace constar expresamente que en la presente enajenación no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. -----

CLAUSULA DECIMA: Los aportes que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obligó a entregar a **FIDUCIARIA ALIANZA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXXX**, en virtud del 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 y administradora del **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU** y ésta declara recibida a satisfacción. -----

2) El saldo, es decir, la suma de «**PRESTAMO_BANCO**».----- que será cancelada con un préstamo que le(s) otorga **BANCOLOMBIA S.A**, crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad, la cual consta en este instrumento y se liquidará una vez le sea presentada a satisfacción, la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con un Certificado de Tradición y Libertad donde conste el registro del gravamen constituido y acta de

entrega firmada por las partes a satisfacción y se cumpla con los demás requisitos que exija dicha entidad.

Sobre esta suma **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del 1.0% mensual. -----

PARÁGRAFO: Para dar cumplimiento a la Ley 2010 de 2019 Art. 61 que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario **LEY DE FINANCIAMIENTO:** Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en esta escritura es real y corresponde al valor comercial del (de los) inmueble(s), y no ha sido objeto de pactos privados que consten en otros documentos, o que hayan sido objeto de un convenio verbal en el que se señale un valor diferente al establecido en este documento. Declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura. Estas declaraciones se hacen de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes, sin responsabilidad alguna por parte del Notario. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. -----

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata el numeral 2 de la cláusula anterior, evento en el cual **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU** quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para la restitución de el(los) inmueble(s) descritos en la cláusula primera, en el evento en que los mismos ya hubieren sido entregados materialmente a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, previa certificación que de la negativa expida **BANCOLOMBIA S.A.** . -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes, autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **BANCOLOMBIA S.A.** para que el desembolso de la operación de financiación, sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU** tenga(n) a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, y en caso de no tener obligaciones con saldo vigente, para que dicha suma sea entregada directamente a **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU**, o al tercero que este indique, aceptando que en tal evento, se causará el Gravamen a los Movimientos Financieros, conforme a las normas tributarias. Aceptamos que una vez se cumpla(n) los

requisitos exigidos por **BANCOLOMBIA S.A.** para el desembolso, este se efectúe mientras se surte el registro de la escritura (si así lo autoriza Bancolombia). La presente autorización modifica cualquier acuerdo entre las partes respecto a la destinación del desembolso, celebrada con anterioridad a la firma de la presente escritura."

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: EL FIDEICOMISO presentó copia de la autorización para anunciar y enajenar EL PLAN de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato mediante RADICACION DE PERMISO DE VENTAS NRO. XXXXXXX expedido por el Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Medellin Antioquia, del cual copia se protocoliza con esta escritura. -----

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: Por medio de la presente escritura pública **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** hace además las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

- A.** Declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU** respecto del beneficio que le correspondía en el mismo, al igual que declara a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** a paz y salvo respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** cumplió lo establecido en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por ningún concepto. Cualquier reclamo deberá dirigirse exclusivamente a la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S.** -----
- B.** Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de beneficio del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. -----
- C.** Que recibirá el día «FECHA_DE_ENTREGA» real y materialmente, a su entera satisfacción, el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, y que ha(n) recibido de manos de **CONSTRUCTORA ARRECIFES DE LA ABADÍA S.A.S. (HOY CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S.)** EL MANUAL DE CONVIVENCIA, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. -----
- D.** Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometido **EI CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION SELECTO TERRAZU- PROPIEDAD HORIZONTAL** y el reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. -----
- E.** Que con el otorgamiento de la presente escritura, **CONSTRUCTORA ARRECIFES DE LA ABADÍA S.A.S. (HOY CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S.)** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de

encargo fiduciario de vinculación al **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU** que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** celebró con ella. ----

- F. Autoriza a la sociedad, **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S.** para hacer cambios urbanísticos en la ubicación de los servicios comunales del edificio, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento de éste y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad municipal competente. -----
- G. Que se declara deudor del **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU** de la suma de «PRESTAMO_BANCO», la cual pagará con el producto de un crédito que le ha otorgado la entidad de crédito bancaria denominada **BANCOLOMBIA S.A.**, de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** autoriza a esta entidad a entregar dicha suma únicamente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU. EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a realizar, en un plazo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por **BANCOLOMBIA S.A.** para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará 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 de **EL FIDEICOMISO**, pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada. -----

Presente en este acto el señor **FEDERICO ZULUAGA ARBELAEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **98.667.874** que obra en calidad de Gerente de la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 08 de noviembre de 2010 de la Asamblea de Accionistas, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín, para Antioquia el 24 de noviembre de 2010, en el libro 9, bajo el número 18.697, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.397.244-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, para Antioquia. -----

Manifiesta que conoce y acepta para su representada, en un todo, el contenido de la presente escritura. -----

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

AFECTACIÓN O NO A VIVIENDA FAMILIAR. El(a) suscrito(a) Notario(a) dando cumplimiento a la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, indagó bajo la gravedad de juramento a (los) adquirente(s) sobre su(s) estado(s) civil(es), si el inmueble que adquiere(n) será su casa de habitación, si tiene o no otro bien afectado a vivienda familiar, quien(es) manifestó(aron):-----

1. Que su estado civil es: casados **entre sí** con sociedad conyugal vigente // casado(a) con sociedad conyugal vigente // casado(a) con sociedad conyugal disuelta y liquidada, /// casado(a) con sociedad conyugal disuelta sin liquidar // soltero(a) sin unión marital de hecho/// soltero(a) con unión marital de hecho// otro: indicar cual // .-----

(Tenga en cuenta: Si el adquirente único aduce como causal para la no afectación a vivienda familiar, la disolución de la sociedad conyugal, deberá protocolizarse con la escritura la prueba de la disolución y aportarse con la escritura para revisión y firma por parte nuestra. La misma regla anterior podrá aplicarse en los casos donde el comprador manifieste unilateralmente su voluntad de no afectar a vivienda familiar el inmueble, por una de las causales consagradas en los demás numerales del mencionado Artículo 4° de la Ley 258 de 1996.)

2. Que el inmueble que adquiere(n) a través del presente instrumento (SI / NO) será su casa de habitación.

(Tenga en cuenta: Si la respuesta es no, y es un único adquirente se deberá protocolizar y aportar para revisión y firma de la escritura por parte del Banco, prueba sumaria de su lugar de residencia o comparecencia del cónyuge manifestando que el inmueble adquirido no será su lugar de residencia// si el comprador manifiesta que reside en otro país o actúa mediante apoderado y en el poder se deja constancia de ello, el Banco acepta esto como prueba de la no destinación del inmueble al lugar de residencia.)

3. Que (SI / NO) tiene otro bien afectado a vivienda familiar.

(Tenga en cuenta: Si la respuesta es SI, de deberá relacionar el inmueble que se encuentra afectado a vivienda familiar, y en ese caso protocolizar y aportar para firma y revisión de la escritura, la copia del certificado de tradición donde conste dicha afectación.)

Dado que (SI / NO) se cumplen todos los requisitos de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, el(la) suscrito(a) Notario(a) declara que por ministerio de la ley el Apartamento objeto de este contrato (SI / NO) queda AFECTADO a vivienda familiar.

Comparece el(la) señor(a) _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en xxxxxxxxxxx, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____, en calidad de (cónyuge/compañero(a) permanente) de (el/la) comprador(a) y manifiesta que acepta la NO afectación a vivienda familiar contenida en esta escritura.-----

El suscrito Notario no realizo el interrogatorio al Fideicomiso por ser persona jurídica. -----

CONSTITUCIÓN HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTÍA A

De (otorgantes): XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A (acreedor): **BANCOLOMBIA S.A. NIT 890.903.938-8**

Folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s): XXXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Xxxxxx, Zona Xxxxxx.

Inmueble(s) objeto del(los) acto(s) o contrato(s): XXXXXXXXXXX

Dirección(es) o nombre(s) del(los) inmueble(s): XXXXXXXXXXX

Compareció(eron) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Xxxxxxxxxxxxxx, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) XXXXXXXX, de estado civil XXXXXXXX, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en su condición de apoderado según el caso, en nombre y representación de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Xxxxxxxxxxxxxx, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) XXXXXXXX, de estado civil XXXXXXXX, de conformidad con poder especial (o general según el caso), otorgado mediante

escritura pública XX del xx de xxxxx de xxxx, otorgada en la Notaría xx de Xxxxx que se protocoliza con el presente instrumento) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y manifestó(aron):

PRIMERO. OBJETO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de BANCOLOMBIA S.A.; establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL ACREEDOR, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano: -----

El Apartamento Número XXXX, Parqueadero de carro / moto Número XXX // cuarto útil número xxxxxxxx identificado(s) con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) Nos. XXX XXXXXX, XXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXXXXXXXXXX, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la cláusula XXXXXXXXXXXX de la transferencia de dominio que se otorga con la presente escritura como acto previo.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El edificio, conjunto o agrupación del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública No. 13.718 del 10 de octubre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

SEGUNDO. TITULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) a título por Transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, celebrada con FIDUCIARIA ALIANZA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXXXX, mediante esta misma escritura pública como acto previo.

TERCERO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS:

- Si el crédito fue otorgado en UVR, deberá utilizarse el siguiente texto: Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E

HIPOTECANTE(S), por la cantidad de XXXXX Unidades de Valor Real con XXXX segúnesimas de Unidad de Valor Real (en adelante UVR), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito, equivalen a la suma de XXXXXXXXXXXXX pesos colombianos (\$XXXXXXX) (indicar el valor en pesos en letras y números) que será pagada dentro del plazo de XXXXXX (XX) (cifra en letras y en números) años en xxxxx (xxx) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.

- Si el crédito fue otorgado en pesos, deberá utilizarse el siguiente texto: Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pesos colombianos (\$XXXXXXX) (cifra en letras y números) que será pagada dentro del plazo de XXXXXX (XX) años en XXXXXX (XXX) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.

El siguiente párrafo deberá incluirse, tanto para créditos en pesos, como en UVR:

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta sin límite de cuantía, garantiza a EL ACREEDOR, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta 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, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) o de XXXXXXXX (nombre del deudor garantizado, si es del caso), identificado con la cédula de ciudadanía XXXXXXXX, 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, tarjetas de crédito, 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o por XXXXXXXX (nombre y cédula del garantizado, si es del caso), individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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.

Cuando la hipoteca sea otorgada por un número plural de personas, deberá incluirse el siguiente párrafo:

PARÁGRAFO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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. -----

CUARTO. VALOR DEL ACTO: 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se

protocoliza la 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: En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibidos 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. -----

QUINTO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a 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 circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de EL ACREEDOR frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través del presente instrumento, será abonada o entregada a EL ACREEDOR para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso,

EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y certificado(s) de tradición del(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto-Ley 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; h) que tiene(n) conocimiento del derecho que le(s) asiste en calidad de deudor(es), de solicitarle a EL ACREEDOR la última calificación y clasificación de riesgo que se le(s) haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además

efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ella. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones. -----

PARÁGRAFO: EL DEUDOR O HIPOTECANTE autoriza a EL ACREEDOR para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan. -----

SEXTO. SEGUROS: Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREEDOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha(n) 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, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta, las primas de los seguros a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, este(os) se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del

EL ACREEDOR. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula. -----

SÉPTIMO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; 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, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n)

al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) 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 su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) 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 treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) 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 treinta (30) días siguientes a aquel en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES) o cualquier tercero actuando en su nombre llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, financiación del

terrorismo, administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o procesos de extinción de dominio; l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES), adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) 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, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREEDOR; ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa. ---

OCTAVO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente hasta que EL ACREEDOR autorice su cancelación y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago. -----

-
NOVENO. AUSENCIA DE NOVACIÓN: 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. -----

DÉCIMO. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión del(los) crédito(s) amparado(s) con la presente garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta 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) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). -----

PARÁGRAFO: 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. -----

DÉCIMO PRIMERO. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cancelado a EL ACREEDOR el abono o prorrata correspondiente y EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros. -----

DÉCIMO SEGUNDO. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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

ACREEDOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. ---

DÉCIMO TERCERO. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda financiada, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREEDOR le(s) 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 su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -----

DÉCIMO CUARTO. APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES: En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos de insolvencia. -----

Incluir el siguiente párrafo en caso que el(la) hipotecante declare ser de estado civil casado(a) con sociedad conyugal vigente o soltero(a) con unión marital de hecho, y el inmueble se esté afectando a vivienda familiar; si compran e hipotecan ambos cónyuges o compañeros permanentes o el inmueble no se está afectando a vivienda familiar, no será necesario incluirlo:

Presentes, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, de las condiciones civiles antes mencionadas, y **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en **xxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx)**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **xxxxxxxxxx**, actuando en su calidad de cónyuge (o compañero(a) permanente) y manifestaron que aceptan y ratifican la hipoteca que en favor de

BANCOLOMBIA S.A. se constituye por medio de la presente escritura. -----

Presente **MARIA ISABEL ARAMBURO MEJIA**, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **43.978.757**, manifestó que: -----

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderada especial de **BANCOLOMBIA S.A.** (para todos los efectos **EL ACREEDOR**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y poder especial debidamente conferido para el efecto por escritura pública No. 3596 del 26 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaría 20 de Medellín; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

SEGUNDO: En la condición antes mencionada, acepta para **EL ACREEDOR** la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura, por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S),

PODER: El (a)(los) otorgante (s) «**A_FAVOR_DE**» de las condiciones civiles citadas de común acuerdo confiere (n) poder especial a la sociedad. **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA 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 autorizó a los representantes legales de las entidades que intervienen para firmar fuera del despacho notarial Art. 12 del Dto. 2148 de 1983. -----

Leída que fue 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. El incumplimiento de esta obligación, consiste en la constitución de una nueva escritura pública. -----

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, los inmuebles objeto de venta, no han sido entregado a la copropiedad para su administración. -----

Sin embargo, cualquier deuda por este concepto será asumida en su totalidad por la entidad vendedora, hasta la entrega material del inmueble. -----

COMPROBANTES ANEXOS: -----

CATASTRO Y VALORIZACION NRO. xxxxx expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal del Municipio de Medellin a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. CON NIT 800256769, el día xx

Válidos hasta el día 31 de Diciembre de 2023 -----

AVALUOS TOTALES \$ **de mayor extensión se está**

haciendo la mutación en catastro. -----

PREDIOS NROS.

Derechos Notariales \$

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No. XXXXXXXXX

Apoderada Especial

BANCXXXXXXXXXXS.A.,

NIT XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Representante Legal suplente

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

vocera y administradora del **FIDEICOMISO SELECTO TERRAZU**

NIT. XXXXXXXXX

FEDERICO ZULUAGA ARBELAEZ

C.C. 98.667.874

Gerente

CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S.

NIT 900.397.244-9

«A_FAVOR_DE»

C.C. _____

TELEFONO: _____

ACTIVIDAD ECONOMICA. _____

DIRECCION: _____

ESTADO CIVIL: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

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

CARGO

FECHA DE VINCULACION:

FECHA DE DESVINCULACION:

EL ACREEDOR,

MARIA ISABEL ARAMBURO MEJIA

C.C. 43.978.757

Apoderada Especial

BANCOLOMBIA S.A.

NIT. 890.903.938-8

EL NOTARIO

NOTARIO QUINCE MEDELLIN

ACTA DE ENTREGA

PROYECTO: SELECTO - TERRAZU

En el Municipio de _____, el día _____ del mes de _____ de 2.0____, en la dirección _____, se reunieron _____ en representación de CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S en su calidad de vendedora y el(la)(los) señor(a)(es) _____ en su calidad de adquirientes de los siguientes inmuebles: Vivienda # _____, parqueadero # _____ y el cuarto útil # _____ de la urbanización _____, localizado en la dirección arriba indicada, y manifestaron:

1. Que obrando en las calidades citadas en la parte primera de este escrito, se hace entrega real y material de los inmuebles mencionados a _____, quien(es) manifiesta(n) recibirlos a satisfacción, ya que se encuentran completamente de acuerdo con las condiciones estipuladas, según las especificaciones de construcción del proyecto, las modificaciones aceptadas y las reformas ordenadas por el propietario, y cuentan con todos los elementos y equipos necesarios para su funcionamiento.
2. Declara(n) además el (la)(los) adquiriente(s), haber recibido las llaves correspondientes y todos los elementos y equipos y una copia de éste documento con una relación en la cual se hacen las observaciones pertinentes, que debidamente firmado, se considerarán incorporadas a esta acta y hacen parte integrante de la misma (Ver numeral 9).
3. Se informó al (la)(los) adquiriente(s) sobre la existencia del **MANUAL DEL PROPIETARIO**, su contenido, en especial el capítulo de garantías, donde se ilustra sobre la forma de hacer los reclamos por daños o imperfecciones de elementos del inmueble. Así mismo se indican las diferentes clases de garantías, los términos de ellas y sus limitaciones.
4. Dentro de los plazos indicados en el Manual del Propietario, y contados a partir de la fecha de recibo del(los) inmueble(s) empiezan a correr los plazos para las garantías según el elemento afectado (estructural, no estructural o acabado).
5. De conformidad con el artículo 929 del Código de Comercio, a partir de este momento, los riesgos de que los inmuebles se pierdan por caso fortuito o fuerza mayor, son asumidos en forma exclusiva por el (la)(los) adquiriente(s). No se aceptaran reclamos de garantías por daños derivados del mal uso, uso indebido, modificaciones o reparaciones realizadas por el adquirente del inmueble, sus usuarios o habitantes sin previa consulta al vendedor estando vigente la garantía.
6. Se entrega una copia del Manual del Propietario y copia del plano del apartamento, los cuales deberán ser leídos cuidadosamente para atender las recomendaciones allí sugeridas y conservarse en forma adecuada ya que les servirá para resolver inquietudes en el futuro. Además, se hace entrega particular de la garantía respectiva al horno y cubierta eléctrica suministradas por el fabricante.
7. Con relación a los bienes y áreas comunes de la copropiedad, las garantías, especificaciones y recomendaciones de los mismos están consignados en el MANUAL DE LA ADMINISTRACION donde se relacionan otra serie de documentos que hacen parte de la FICHA TECNICA DE LA EDIFICACION.

8. A partir de la fecha de ésta acta de entrega, es responsabilidad de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), todos los gastos que demande el sostenimiento de los inmuebles como son: Servicios de acueducto y alcantarillado, energía, gas, teléfono y la cuota de administración ordinarias y extras, impuesto predial.

8. El (la) (los) adquirente(s) tiene(n) como observaciones a la entrega lo siguiente:

RECOMENDACIONES:

- Tomar las medidas necesarias de seguridad, ya que LA VENDEDORA no se hace responsable por robos en el inmueble. Es responsabilidad del EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la seguridad a partir de la entrega.
- Durante los días inmediatos a la habitación de su vivienda, le recomendamos abstenerse, durante los primeros días, de traer armas, joyas o dinero en efectivo, hágalo, sólo cuando los inmuebles vecinos estén habitados.
- Tenga en cuenta lo descrito en el Manual del Propietario acerca las fechas de vencimiento de las garantías antes de solicitar la corrección de cualquier detalle posterior a la entrega de su inmueble.
- Si observa posteriormente detalles en su inmueble, consulte el Manual del Propietario con el fin de orientarse en la solución del problema. De no encontrar la solución respectiva, escriba una carta dirigida a ARRECIFES DE LA ABADÍA S.A.S.,

indicándonos en forma precisa con la identificación del inmueble, descripción exacta del problema y su localización en el interior del mismo, con el fin de darle el trámite correspondiente.

- Una vez le corresponda el turno, la persona encargada de la obra acudirá a su inmueble con el personal requerido para realizar los correctivos. No permita el ingreso de personas que no estén acompañadas por el personal directivo de la empresa.

CON LA PRESENTE ACTA, SE HACE ENTREGA DE UN EJEMPLAR DEL MANUAL DEL PROPIETARIO.

Para constancia se firma la presente Acta de Entrega, en dos ejemplares de igual contenido y valor, destinados para las partes, en _____ a los _____ días del mes de _____ de 2.0_____.

**REPRESENTANTE CONSTRUCTORA ALTOS DE
LA ABADIA S.A.S.**
C.C.

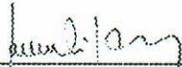
EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)
C.C.

S.A.S. por quien este designe como su apoderado, razón por la cual respetuosamente solicitamos que el otorgamiento del permiso se haga a favor de la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.**

5. Que, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** y el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE**, no son responsables directa ni indirectamente por la ejecución, construcción, diseño, u otro tipo de aspecto técnico del proyecto inmobiliario "Selecto Terrazu", dado que el mismo está a cargo única y exclusivamente de los Fideicomitentes, quienes lo ejecutarán por su cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad.

De antemano agradecemos toda la atención que se sirva prestar a la presente y cualquier inquietud al respecto, favor comunicarse con Leonardo Serna Castañeda, jefe de Negocio Fiduciario, al teléfono 3044701973, correo lserna@bancolombia.com.co.

Cordialmente,



JUAN DAVID DUQUE JARAMILLO

Apoderado General

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

NIT 800.150.280-0

Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE**