20243024789 3

Medellín, 11/06/2024

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

Respuesta a solicitud con radicado No. 202410062361, 202410109827, 202410165241,
TURQUESA
CR 65 CON 77 CBML 07030020151
365 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 TURQUESA, por parte de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN SAS, identificado con Nit No. 811032292-3, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202030208352. 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.

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.

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

SYSTEM CERTIFICATION ISO 9001 SGS CO17/7740

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 TURQUESA. Con dirección de correspondencia: CR 65 CON 77 CBML: 07030020151

Proyectó:	Reviso
DIEGO EDILSON GONZALEZ C Administrador Contratista Subsecretaría de Control urbanístico.	DIANA MARCELA OSORIO GRACIANO Abogada - contratista Subsecretaría de Control urbanístico.

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

SYSTEM CERTIFICATION ISO 9001 SGS CO17/7740

Calle 19 No. 43G-169 Of: 601 • PBX: 448 7440 • Fax: 454 8581 • Medellín - Colombia www.constructoracapital.com

Medellín, 15 de febrero de 2024

Señores,
SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
Subsecretaría de Control Urbanístico
MUNICIPIO DE MEDELLÍN

Respetados,

Dando cumplimiento al Artículo 2.2.5.3.1, Radicación de Documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, se radican los documentos detallados a continuación para la promoción anuncio y desarrollo de actividades de enajenación del proyecto TURQUESA (365 APARTAMENTOS), localizado en la dirección Calle 65 con carrera 77, Barrio San German, Municipio de Medellín.

1. *Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a 3 meses*: Matriculas Nro. 01N-98665, 01N-147499, 01N-278306, 01N-278307, 01N-287833, 01N-290221, 01N-5024538, 01N-5158285, 01N-5248564 y 01N-5346838
2. *Copia de los modelos de contratos a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato*: Vinculación Alianza Fiduciaria S.A., carta de instrucciones, orden de cierre, promesa de compraventa, modelo de la escritura de compraventa y modelo de acta de entrega.
3. *Presupuesto Financiero del Proyecto*: Formatos FO-CONU-003, versión 4, que incluye:
   3.1. Formato Relación de documentos a presentar para radicación.
   3.2. Balance General
   3.3. Estado de pérdidas y ganancias
   3.4. Información para estudio económico
   3.5. Financiación de las ventas
   3.6. Flujo de aplicación de fondos
   3.7. Presupuesto de la construcción y avance general de obra
4. *Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas*:
   4.1. Resolución C1-0234 del 12 de abril de 2023 de la Curaduría Urbana Primera de Medellín.
5. Registro Único de Proponentes

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

Atentamente,

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Gerente General

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

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

SOLICITANTE: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S. EXPEDIENTE No: _____

PROYECTO

☐ UNIFAMILIAR ■ MULTIFAMILIAR ☐ LOTES

☐ BIFAMILIAR ☐ AGRUPACIÓN DE VIVIENDA

NOMBRE DEL PLAN: TURQUESA
DIRECCIÓN: Calle 65 con carrera 77 NÚMERO DE UNIDADES: 365
CIUDAD: Medellín
COSTO DEL PROYECTO: $ 174.945.619 (en miles)
VENTA TOTAL DEL PLAN: $ 201.670.000 (en miles)

FINANCIACION		VALOR ($)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		$ 75.600.000	43,21%
Cooperativas		$ -	0,00%
Créditos	Proveedores	$ -	0,00%
	Particulares	$ -	0,00%
	Socios	$ -	0,00%
Recursos propios		$ 37.183.514	21,25%
Preventas	Encargo Fiduciario	$ 62.162.105	35,53%
	Patrimonio Autónomo	$ -	0,00%
Otros		$ -	0,00%
		$ -	0,00%
TOTAL		$ 174.945.619	100,00%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan $ 35.542.560

Vr. Desembolsado por	Bancos	$ -	Al mes de:	feb-24
	Proveedores	$ -	Al mes de:	feb-24
	Particulares	$ -	Al mes de:	feb-24
	Socios	$ -	Al mes de:	feb-24

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 19,64% Al mes de: feb-24
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 19,64% Al mes de: feb-24

Carolina Flórez Jllo
Firma
Nombre del Contador:
CAROLINA FLÓREZ JARAMILLO
Matrícula No: 122662-T

Firma
Nombre del Ingeniero responsable:
CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL
Matrícula profesional No. 05202141782-ANT

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

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
Representante Legal: CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL
Nombre del Plan: TURQUESA
Localización: Calle 65 con carrera 77

Registro No:
Licencia No: C1-0234
Fecha: 12/04/2023

PRESUPUESTO Y AVANCE

(en miles)

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	1.156.019	231.204	0,66%	20%
2	CIMENTACIONES	6.787.114	-	3,9%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	2.953.134	-	1,7%	0%
4	ESTRUCTURA	32.281.694	-	18,5%	0%
5	MAMPOSTERÍA	8.030.101	-	4,6%	0%
6	ALISTADO PISOS	1.108.053	-	0,6%	0%
7	CUBIERTA	-	-	0,0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	7.733.917	-	4,4%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	-	-	0,0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	777.325	-	0,4%	0%
11	REVOQUES	1.483.255	-	0,8%	0%
12	ESTUCO	1.047.956	-	0,6%	0%
13	PINTURA	2.896.636	-	1,7%	0%
14	CIELOS RASOS	-	-	0,0%	0%
15	ENCHAPADOS	1.740.722	-	1,0%	0%
16	ACABADO DE PISOS	2.585.456	-	1,5%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	12.004.717	-	6,9%	0%
18	VIDRIOS	2.678.388	-	1,5%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	-	-	0,0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	796.520	-	0,5%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	7.649.879	-	4,4%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	1.547.802	-	0,9%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	4.763.935	-	2,7%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	1.404.598	-	0,8%	0%
	SUBTOTAL	**101.427.220**	**231.204**	**58,0%**	**0,2%**
25	IMPREVISTOS	-	-	0,0%	
26	COSTOS INDIRECTOS	29.775.809	4.466.371	17,0%	15,00%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	8.200.030	1.230.005	4,7%	15,00%
	SUBTOTAL				
28	TERRENO URBANIZADO	35.542.560	28.434.048	20,3%	80%
	TOTAL	**174.945.619**	**34.361.628**	**100%**	**19,64%**

OBSERVACIONES:

FIRMA RESPONSABLE
MATRÍCULA No. 05202141782-ANT

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

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: TURQUESA

Dirección: Calle 65 con carrera 77

	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	TRIMESTRE 5	TRIMESTRE 6	TRIMESTRE 7	TRIMESTRE 8	TRIMESTRE 9	TRIMESTRE 10
	JUL - SEP / 2022	OCT - DIC / 2022	ENE - MAR / 2023	ABR - JUN / 2023	JUL - SEP / 2023	OCT - DIC / 2023	ENE - MAR / 2024	ABR - JUN / 2024	JUL - SEP / 2024	OCT - DIC / 2024
1. BANCOS							$ 1.500.000	$ 2.500.000	$ 4.200.000	$ 5.100.000
2. COOPERATIVAS										
3. CRÉDITOS PROVEEDORES										
4. CRÉDITOS PARTICULARES										
5. CRÉDITOS SOCIOS										
6. RECURSOS PROPIOS	$ 24.080.479	$ 488.338	$ 518.569	$ 2.663.446	$ 2.324.347	$ 653.829	$ 406.125	$ 317.706	$ 539.876	$ 585.659
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO							$ 4.012.582	$ 4.183.200	$ 5.190.456	$ 5.994.169
8. OTROS (Indicar)										
TOTAL	$ 24.080.479	$ 488.338	$ 518.569	$ 2.663.446	$ 2.324.347	$ 653.829	$ 5.918.707	$ 7.000.906	$ 9.930.332	$ 11.679.828

	TRIMESTRE 11	TRIMESTRE 12	TRIMESTRE 13	TRIMESTRE 14	TRIMESTRE 15	TRIMESTRE 16	TRIMESTRE 17	TRIMESTRE 18	TRIMESTRE 19	TOTAL
	ENE - MAR / 2025	ABR - JUN / 2025	JUL - SEP / 2025	OCT - DIC / 2025	ENE - MAR / 2026	ABR - JUN / 2026	JUL - SEP / 2026	OCT - DIC / 2026	ENE - MAR / 2027	
1. BANCOS	$ 8.000.000	$ 10.000.000	$ 11.200.000	$ 10.600.000	$ 7.800.000	$ 6.500.000	$ 4.000.000	$ 4.200.000		$ 75.600.000
2. COOPERATIVAS										$ -
3. CRÉDITOS PROVEEDORES										$ -
4. CRÉDITOS PARTICULARES										$ -
5. CRÉDITOS SOCIOS										$ -
6. RECURSOS PROPIOS	$ 568.539	$ 510.614	$ 649.735	$ 623.560	$ 494.765	$ 613.870	$ 570.875	$ 520.857	$ 52.325	$ 37.183.514
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	$ 6.224.850	$ 6.599.703	$ 6.563.981	$ 6.124.888	$ 5.947.954	$ 4.578.594	$ 3.077.471	$ 3.174.357	$ 489.900	$ 62.162.105
8. OTROS (Indicar)										$ -
TOTAL	$ 14.793.389	$ 17.110.317	$ 18.413.716	$ 17.348.448	$ 14.242.719	$ 11.692.464	$ 7.648.346	$ 7.895.214	$ 542.225	$ 174.945.619

Contador: CAROLINA FLÓREZ JARAMILLO
Matrícula No: 122662-T

Firma: Carolina Flórez Jlo.

Representante Legal: CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL

Firma:

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

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

FINANCIACIÓN DE LAS VENTAS

TURQUESA
NOMBRE DEL PROYECTO

Calle 65 con carrera 77
DIRECCIÓN

PRECIO DE VENTA: $ 552.520.548
VALOR CUOTA INICIAL: $ 165.756.164
SALDO A FINANCIAR: $ 386.764.384
ENTIDAD QUE FINANCIA: BANCO BBVA

ÁREA TÍPICA: 41 a 92 m^2
PORCENTAJE: 30,00%

OBSERVACIONES:

El porcentaje de la cuota inicial es obtenido de acuerdo a las experiencias en otros proyectos
de características similares. Se estima que el 1% de las ventas seran de contado.

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL

FIRMA: _____

FECHA DE ELABORACIÓN: feb-24

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212851689224536 **Nro Matrícula: 01N-5024538**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:54 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 22-12-1989 RADICACIÓN: 1989-33113 CON: CERTIFICADO DE: 22-12-1989

CODIGO CATASTRAL: **AAB0072CUZF**COD CATASTRAL ANT: 050010102070300020016000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212851689224536 **Nro Matrícula: 01N-5024538**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:54 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 003 Fecha: 03-01-1990 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5103 del 26-12-1989 NOTARIA 13 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 310 CONSTITUCION USUFRUCTO

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

DE: ECHAVARRIA BURGOS PABLO EMILIO

A: ARBOLEDA HENAO ALEJANDRO DE JESUS

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-04-1992 Radicación: 1992-16423

Doc: ESCRITURA 610 del 14-05-1992 NOTARIA 21 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 710 RENUNCIA AL USUFRUCTO

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

DE: ARBOLEDA HENAO ALEJANDRO DE JESUS

A: ARBOLEDA SUAREZ ALEJANDRO DE JESUS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-05-1992 Radicación: 1992-16423

Doc: ESCRITURA 610 del 14-05-1992 NOTARIA 21 de MEDELLIN VALOR ACTO: $2,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ARBOLEDA SUAREZ ALEJANDRO DE JESUS

A: ARISTIZABAL ESCOBAR LUZ STELLA **CC# 32520795 X**

A: SACCO MU/OZ TOMAS LEON **CC# 70030913 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-11-2004 Radicación: 2004-46917

Doc: ESCRITURA 3776 del 17-11-2004 NOTARIA 11 de MEDELLIN VALOR ACTO: $150,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARISTIZABAL ESCOBAR LUZ STELLA CC# 32520795

DE: SACCO MU/OZ TOMAS LEON CC# 70030913

A: LEASING BOLIVAR S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-10-2007 Radicación: 2007-48270

Doc: ESCRITURA 1886 del 31-08-2007 NOTARIA 25 de MEDELLIN VALOR ACTO: $68,821,142

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LEASING BOLIVAR S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL **NIT# 8600672037**

A: SACCO ARISTIZABAL DANIEL **CC# 1037574018 X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

A: SACCO ARISTIZABAL GINNA MARIA **CC# 32295325 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-12-2011 Radicación: 2011-53572

Doc: ESCRITURA 6790 del 02-12-2011 NOTARIA 25 de MEDELLIN VALOR ACTO: $110,975,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SACCO ARISTIZABAL DANIEL CC# 1037574018

DE: SACCO ARISTIZABAL GINNA MARIA CC# 32295325

A: ALZATE FLOREZ NUBIA DEL SOCORRO **CC# 43380114 X**

A: SUAREZ DE ZULUAGA MARIA GLORIA **CC# 22108755 X**

A: ZULUAGA HENAO FRANCISCO WILLIAM **CC# 70301088 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-02-2020 Radicación: 2020-8321

Doc: ESCRITURA 3996 del 29-11-2019 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN VALOR ACTO: $112,837,153

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO DERECHO DE CUOTA DEL 33.33% (ADICION AL TRABAJO DE PARTICION)

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

DE: ZULUAGA LOPEZ RAMON ELIAS CC# 1332119

A: ZULUAGA SUAREZ OMAR DE JESUS **CC# 71339425 X (SUBROGATARIO)**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-12-2020 Radicación: 2020-40082

Doc: ESCRITURA 3506 del 10-12-2020 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN VALOR ACTO: $275,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE 29.16%, SE RESERVA EL 4.17% (ESTE Y OTRO)

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

DE: ZULUAGA SUAREZ OMAR DE JESUS CC# 71339425

A: ZULUAGA SUAREZ LUIS MARIO **CC# 71372896 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-03-2022 Radicación: 2022-10710

Doc: ESCRITURA 1387 del 24-02-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $979,325,000

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO

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

DE: ALZATE FLOREZ NUBIA DEL SOCORRO CC# 43380114

DE: ZULUAGA HENAO FRANCISCO WILLIAM CC# 70301088

DE: ZULUAGA SUAREZ LUIS MARIO CC# 71372896

DE: ZULUAGA SUAREZ OMAR DE JESUS CC# 71339425

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212851689224536 **Nro Matrícula: 01N-5024538**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:54 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

A: FIDEICOMISO BODEGAS DE MAIZ **X NIT. 830.053.812-2**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-10-2023 Radicación: 2023-41974

Doc: ESCRITURA 10539 del 27-09-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $571,137,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL A TITULO DE APORTE

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

DE: FIDEICOMISO BODEGAS DE MAIZ NIT.830.053.812-2

A: FIDEICOMISO TURQUESA **X NIT.830.053.812-2**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

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: 3 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.

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212851689224536 **Nro Matrícula: 01N-5024538**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:54 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

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212140189224534 **Nro Matrícula: 01N-147499**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:58 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 03-03-1977 RADICACIÓN: 77007877 CON: CERTIFICADO DE: 03-03-1977

CODIGO CATASTRAL: **AAB0007ZUTF**COD CATASTRAL ANT: 050010102070300020017000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212140189224534 **Nro Matrícula: 01N-147499**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:58 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

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

DE: MISAS DE VARON MARIA JESUS

DE: VARON R. MILCIADES

A: MISAS DE VARON MARIA JESUS **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-01-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5960 del 20-12-1967 NOTARIA 5. de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MISAS DE VARON MARIA JESUS

A: VALENCIA DE PELAEZ AMPARO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-03-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 320 del 18-02-1977 NOTARIA 11. de MEDELLIN VALOR ACTO: $200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VALENCIA DE PELAEZ AMPARO

A: LOPEZ USSA LUIS EDUARDO **X C. 10515664**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-12-1977 Radicación: 7749256

Doc: ESCRITURA 3973 del 30-09-1977 NOTARIA 6. de MEDELLIN VALOR ACTO: $100,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ USSA LUIS EDUARDO X

A: SUMINISTROS DE COLOMBIA S.A.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-06-1978 Radicación: 7822194

Doc: ESCRITURA 1871 del 10-05-1978 NOTARIA 6. de MEDELLIN VALOR ACTO: $100,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: SUMINISTROS DE COLOMBIA S.A.

A: LOPEZ USSA LUIS EDUARDO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-08-1982 Radicación: 1982-38409

Doc: RESOLUCION 028 del 09-12-1981 VALORIZACION de MEDELLIN VALOR ACTO: $192,574.79

ESPECIFICACION: : 999 VALORIZACION PLAN DE OBRAS # 331

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN - VALORIZACION

A: LOPEZ OSSA LUIS EDUARDO (SIC) **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-08-1984 Radicación: 1984-46490

Doc: OFICIO SN del 23-08-1984 INVAL de MEDELLIN VALOR ACTO: $192,574.79

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION

A: LOPEZ OSSA LUIS EDUARDO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-09-1984 Radicación: 8446491

Doc: ESCRITURA 2078 del 26-07-1984 NOTARIA 11. de MEDELLIN VALOR ACTO: $866,742

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ USSA LUIS EDUARDO

A: VALLEJO ESCOBAR PEDRO JOSE **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-11-1985 Radicación: 8572005

Doc: ESCRITURA 4159 del 24-10-1985 NOTARIA 13. de MEDELLIN VALOR ACTO: $867,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VALLEJO ESCOBAR PEDRO JOSE

A: QUINTERO QUINTERO ALBERTO **X C. 8.352.417**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-04-1986 Radicación: 1986-26713

Doc: ESCRITURA 668 del 28-02-1986 NOTARIA 3. de MEDELLIN VALOR ACTO: $900,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: QUINTERO QUINTERO LUIS ALBERTO

A: SALDARRIAGA RUIZ ARTURO DE JESUS **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 16-03-1987 Radicación: 1987-18507

Doc: OFICIO 275 del 11-03-1987 JUZG.1.C.CTO. de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

DE: CORTES ZULETA FEDER RODRIGO

A: SALDARRIAGA RUIZ ARTURO DE JESUS **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 20-01-1988 Radicación: 1988-2361

Doc: OFICIO 1101/8761 del 02-10-1987 JUZG.1. C.CTO. de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: CORTES ZULETA FEBER RODRIGO (SIC)

A: SALDARRIAGA RUIZ ARTURO DE JESUS **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-01-1988 Radicación: 1988-2362

Doc: OFICIO 800 del 25-11-1987 JUZG. 11 C.CTO. de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO

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

DE: CORTES ZULETA FABER RODRIGO

A: SALDARRIAGA RUIZ ARTURO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 18-07-1989 Radicación: 8920256

Doc: OFICIO 543 del 10-07-1989 JUZGADO 11. CIVIL CIRCUITO de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: CORTES ZULETA FABER RODRIGO

A: SALDARRIAGA RUIZ ARTURO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 18-07-1989 Radicación: 8920257

Doc: ESCRITURA 1160 del 08-06-1989 NOTARIA 1. de ENVIGADO VALOR ACTO: $1,100,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SALDARRIAGA RUIZ ARTURO DE JESUS

A: GUTIERREZ GONZALEZ MARIA ENSUE/O **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 31-08-1990 Radicación: 90/24419

Doc: ESCRITURA 2749 del 06-08-1990 NOTARIA 1. de ENVIGADO VALOR ACTO: $2,155,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

DE: GUTIERREZ GOMEZ MARIA ENSUE/O

A: CALLE GOMEZ NORA **X**

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 04-09-1990 Radicación: 90/24710

Doc: ESCRITURA 2774 del 09-08-1990 NOTARIA 1. de ENVIGADO VALOR ACTO: $2,155,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CALLE GOMEZ NORA

A: POCHO PAN LIMITADA **X**

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-05-2007 Radicación: 2007-22809

Doc: ESCRITURA 792 del 23-04-2007 NOTARIA 25 de MEDELLIN VALOR ACTO: $77,080,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PACHO PAN LIMITADA **NIT# 8909273866**

A: SACCO ARISTIZABAL DANIEL **CC# 1037574018 X 50%**

A: SACCO ARISTIZABAL GINNA MARIA **CC# 32295325 X 50%**

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 12-12-2011 Radicación: 2011-53572

Doc: ESCRITURA 6790 del 02-12-2011 NOTARIA 25 de MEDELLIN VALOR ACTO: $166,014,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SACCO ARISTIZABAL DANIEL CC# 1037574018

DE: SACCO ARISTIZABAL GINNA MARIA CC# 32295325

A: ALZATE FLOREZ NUBIA DEL SOCORRO **CC# 43380114 X**

A: SUAREZ DE ZULUAGA MARIA GLORIA **CC# 22108755 X**

A: ZULUAGA HENAO FRANCISCO WILLIAM **CC# 70301088 X**

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 24-02-2020 Radicación: 2020-8321

Doc: ESCRITURA 3996 del 29-11-2019 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN VALOR ACTO: $185,891,564

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO DERECHO DE CUOTA DEL 33.33% (ADICION AL TRABAJO DE PARTICION)

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

DE: ZULUAGA LOPEZ RAMON ELIAS CC# 1332119

A: ZULUAGA SUAREZ OMAR DE JESUS **CC# 71339425 X (SUBROGATARIO)**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212140189224534 **Nro Matrícula: 01N-147499**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:58 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 022 Fecha: 21-12-2020 Radicación: 2020-40082

Doc: ESCRITURA 3506 del 10-12-2020 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN VALOR ACTO: $275,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE 29.16%, SE RESERVA EL 4.17% (ESTE Y OTRO)

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

DE: ZULUAGA SUAREZ OMAR DE JESUS CC# 71339425

A: ZULUAGA SUAREZ LUIS MARIO **CC# 71372896 X**

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 09-03-2022 Radicación: 2022-10710

Doc: ESCRITURA 1387 del 24-02-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $979,325,000

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO

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

DE: ALZATE FLOREZ NUBIA DEL SOCORRO CC# 43380114

DE: ZULUAGA HENAO FRANCISCO WILLIAM CC# 70301088

DE: ZULUAGA SUAREZ LUIS MARIO CC# 71372896

DE: ZULUAGA SUAREZ OMAR DE JESUS CC# 71339425

A: FIDEICOMISO BODEGAS DE MAIZ **X NIT. 830.053.812-2**

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 10-10-2023 Radicación: 2023-41965

Doc: ESCRITURA 10540 del 27-09-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $1,056,221,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL A TITULO DE APORTE

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

DE: FIDEICOMISO BODEGAS DE MAIZ NIT.830.053.812-2

A: FIDEICOMISO TURQUESA **X NIT.830.053.812-2**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *24*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

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: 3 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: 18 Nro corrección: 1 Radicación: C2004-491 Fecha: 18-03-2004

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212140189224534 **Nro Matrícula: 01N-147499**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:58 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

CORREGIDO NOMBRE DEL TITULAR DE DOMINIO,POR ERROR DE GRABACION,VALE LAYG

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212610089224535 **Nro Matrícula: 01N-278307**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:56 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 15-04-1983 RADICACIÓN: 1982-8889 CON: CERTIFICADO DE: 15-04-1983
CODIGO CATASTRAL: **AAB0014NPFB**COD CATASTRAL ANT: 05001010207030002001800000000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212610089224535 **Nro Matrícula: 01N-278307**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:56 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: GRISALES DE G MARTA LUCERO

A: GOMEZ GRISALES HUMBERTO W

A: GOMEZ GRISALES MARTIN E

A: GOMEZ GRISALES TIMOLEON

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-11-1983 Radicación: 8356480

Doc: ESCRITURA 2997 del 20-10-1983 NOTARIA 7 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION DE PATRIMONIO

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

DE: GOMEZ GOMEZ EYRLAN DARIO X

DE: GOMEZ GRISALES HUMBERTO WILFREDO

DE: GOMEZ GRISALES MARTIN E

DE: GOMEZ GRISALES TRIMOLEON

DE: GRISALES DE G MARTA LUCERO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-11-1983 Radicación: 8358982

Doc: ESCRITURA 3272 del 21-11-1983 NOTARIA 11 de MEDELLIN VALOR ACTO: $6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GOMEZ GOMEZ EYRIAN X

A: CORPORACION FINANCIERA POPULAR

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-09-1985 Radicación: 8559412

Doc: ESCRITURA 3011 del 23-09-1985 NOTARIA 11 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 999 MODIFICACION DE HIPOTECA EN CUANTO GARANTIA OTRAS BLIGACIONES (ESCRITURA 3272)

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

DE: GOMEZ GOMEZ EYRIAN X

A: CORPORACION POPULAR S.A

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-04-1996 Radicación: 1996-13276

Doc: ESCRITURA 1032 del 27-03-1996 NOTARIA 11 de MEDELLIN VALOR ACTO: $6,000,000

Se cancela anotación No: 4,5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA Y DE MODIFICACION DE HIPOTECA

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

DE: CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A (ANTES CORPORACION FINANCIERA POPULAR S.A)

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212610089224535 **Nro Matrícula: 01N-278307**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:56 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

A: GOMEZ GOMEZ EYRIAM

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-07-1996 Radicación: 1996-24436

Doc: ESCRITURA 1779 del 26-06-1996 NOTARIA 13 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GOMEZ GOMEZ EYRIAN DARIO X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AHORRAMAS

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-10-2000 Radicación: 2000-36829

Doc: ESCRITURA 1866 del 05-09-2000 NOTARIA 3 de MEDELLIN VALOR ACTO: $161,013,774

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO (MODO DE ADQUIRIR)

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

DE: GOMEZ GOMEZ EYRIAN DARIO

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS HOY AV VILLAS **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-05-2005 Radicación: 2005-20648

Doc: ESCRITURA 4766 del 06-05-2005 NOTARIA 15 de MEDELLIN VALOR ACTO: $60,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA

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

DE: BANCO AV VILLAS S.A. - ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AHORRAMAS

A: GOMEZ GOMEZ EYRIAN DARIO **X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-12-2005 Radicación: 2005-52921

Doc: ESCRITURA 5305 del 24-11-2005 NOTARIA 31 de BOGOTA D.S VALOR ACTO: $48,000,000

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL PARA ADICIONAR EL PATRIMONIO AUTONOMO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE, ESTE Y OTROS

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

A: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. **X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-05-2009 Radicación: 2009-20704

Doc: ESCRITURA 11604 del 23-09-2008 NOTARIA 15 de MEDELLIN VALOR ACTO: $80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

A: SIERRA VELEZ JOSE EDGAR **CC# 70038879 X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 19-05-2009 Radicación: 2009-20704

Doc: ESCRITURA 11604 del 23-09-2008 NOTARIA 15 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SIERRA VELEZ JOSE EDGAR CC# 70038879 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-02-2010 Radicación: 2010-6008

Doc: ESCRITURA 198 del 09-02-2010 NOTARIA 13 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MUNERA HENAO AMALIA CC# 43046458

DE: SIERRA VELEZ JOSE EDGAR CC# 70038879

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 16-02-2010 Radicación: 2010-6008

Doc: ESCRITURA 198 del 09-02-2010 NOTARIA 13 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SIERRA VELEZ JOSE EDGAR CC# 70038879 X

A: CUARTAS CUARTAS OLGA ISABEL **CC# 21637752**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 24-02-2012 Radicación: 2012-9995

Doc: OFICIO 363 del 15-02-2012 JUZGADO 15 C DEL CTO de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL EN PROCESO HIPOTECARIO. RDO. 2011-00885

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

DE: CUARTAS CUARTAS OLGA ISABEL CC# 21637752

A: SIERRA VELEZ JOSE EDGAR **CC# 70038879 X**

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 27-05-2022 Radicación: 2022-24376

Doc: OFICIO 339F del 27-05-2022 OFICINA DE APOYO PARA LOS JUECES CIVILES DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS de MEDELLIN

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212610089224535 **Nro Matrícula: 01N-278307**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:56 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

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

DE: CUARTAS CUARTAS OLGA ISABEL CC# 21637752

A: SIERRA VELEZ JOSE EDGAR **CC# 70038879**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 06-07-2022 Radicación: 2022-31072

Doc: CERTIFICADO 496 del 17-06-2022 NOTARIA TRECE de MEDELLIN VALOR ACTO: $80,000,000

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: CUARTAS CUARTAS OLGA ISABEL CC# 21637752

A: SIERRA VELEZ JOSE EDGAR **CC# 70038879**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 18-07-2022 Radicación: 2022-33068

Doc: ESCRITURA 5582 del 23-12-2021 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN VALOR ACTO: $104,093,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: MUNERA HENAO AMALIA CC# 43046458

DE: SIERRA VELEZ JOSE EDGAR CC# 70038879

A: SIERRA VELEZ JOSE EDGAR **CC# 70038879** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 03-08-2022 Radicación: 2022-36286

Doc: ESCRITURA 9170 del 14-07-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $611,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SIERRA VELEZ JOSE EDGAR CC# 70038879

A: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S **X 811.032.292-3**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 26-01-2024 Radicación: 2024-2562

Doc: ESCRITURA 13021 del 16-11-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $197,477,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. NIT.811032292-3

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TURQUESA **X NIT.830053812-2**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212610089224535 **Nro Matrícula: 01N-278307**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:56 AM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014
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: 3 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: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2004-491 Fecha: 27-09-1985
LO ENMENDADO NOMBRE VALE

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212573589224532 **Nro Matrícula: 01N-5158285**

Pagina 1 TURNO: 2024-28652

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:17 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 26-01-1999 RADICACIÓN: 1999-2053 CON: ESCRITURA DE: 21-01-1999

CODIGO CATASTRAL: **AAB0079ENCC**COD CATASTRAL ANT: 050010102070300020019000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

DE: HERRERA AGUIRRE SANDRA MILENA CC# 43578652 X

A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO JOHN F. KENNEDY LIMITADA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-01-1999 Radicación: 1999-2053

Doc: ESCRITURA 54 del 21-01-1999 NOTARIA 16 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 915 OTROS DECLARACION DE RESTO

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

DE: HERRERA AGUIRRE SANDRA MILENA CC# 43578652 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-11-2004 Radicación: 2004-44171

Doc: ESCRITURA 5322 del 21-09-2004 NOTARIA 1 de MEDELLIN VALOR ACTO: $43,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA AGUIRRE SANDRA MILENA CC# 43578652

A: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100 X

A: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-11-2004 Radicación: 2004-44171

Doc: ESCRITURA 5322 del 21-09-2004 NOTARIA 1 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100 X

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-02-2006 Radicación: 2006-7438

Doc: ESCRITURA 921 del 20-02-2006 NOTARIA 1 de MEDELLIN VALOR ACTO: $7,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: COOPERATIVA FINANCIERA JOHN F. KENNEDY LIMITADA NIT# 8909074890

A: HERRERA AGUIRRE SANDRA MILENA CC# 43578652

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-03-2006 Radicación: 2006-9151

Doc: ESCRITURA 1203 del 28-02-2006 NOTARIA 1 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR)

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:17 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

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-03-2006 Radicación: 2006-9151

Doc: ESCRITURA 1203 del 28-02-2006 NOTARIA 1 de MEDELLIN VALOR ACTO: $4,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487

A: GOMEZ ALZATE WILLIAM TONY **CC# 71661226 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-03-2006 Radicación: 2006-9151

Doc: ESCRITURA 1203 del 28-02-2006 NOTARIA 1 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (ACTUALIZA LINDEROS Y CABIDA

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100 X

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-03-2006 Radicación: 2006-9151

Doc: ESCRITURA 1203 del 28-02-2006 NOTARIA 1 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100 X

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-01-2007 Radicación: 2007-2492

Doc: ESCRITURA 98 del 15-01-2007 NOTARIA 29 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100 X

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-01-2007 Radicación: 2007-2492

Doc: ESCRITURA 98 del 15-01-2007 NOTARIA 29 de MEDELLIN VALOR ACTO: $6,000,000

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212573589224532 **Nro Matrícula: 01N-5158285**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:17 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

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100 X

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487 X

A: JARAMILLO GONZALEZ MARIA BETTY **CC# 43044718**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-08-2007 Radicación: 2007-35569

Doc: ESCRITURA 2540 del 02-08-2007 NOTARIA 19 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100 X

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 15-08-2007 Radicación: 2007-35570

Doc: ESCRITURA 4285 del 03-07-2007 NOTARIA 29 de MEDELLIN VALOR ACTO: $6,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: JARAMILLO GONZALEZ MARIA BETTY CC# 43044718

A: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA **CC# 24948100**

A: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN **CC# 8295487**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-42001

Doc: ESCRITURA 1486 del 28-08-2012 NOTARIA 5 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100 X

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-42001

Doc: ESCRITURA 1486 del 28-08-2012 NOTARIA 5 de MEDELLIN VALOR ACTO: $110,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

A: INDURAL S.A. **X NIT 890.900.402-9**

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-42001

Doc: ESCRITURA 1486 del 28-08-2012 NOTARIA 5 de MEDELLIN VALOR ACTO: $60,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: INDURAL S.A. X NIT 890.900.402-9

A: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA **CC# 24948100**

A: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN **CC# 8295487**

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 18-01-2013 Radicación: 2013-1810

Doc: CERTIFICADO 7 del 17-01-2013 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN VALOR ACTO: $60,000,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

CONFORME ESCRITURA 52 DEL 17/01/2013.

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

DE: AGUIRRE HENAO MARIA LUCIA CC# 24948100

DE: HERRERA TRUJILLO JOSE HERNAN CC# 8295487

A: " INDURAL S.A. " **NIT# 8909004029**

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 09-12-2015 Radicación: 2015-57624

Doc: ESCRITURA 3692 del 25-09-2015 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: $127,460,000

ESPECIFICACION: ESCISION: 0139 ESCISION

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

DE: " INDURAL S.A. " **NIT# 8909004029**

A: INMOBILIARIA 4578 S.A.S **NIT# 9008618835 X**

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-52764

Doc: ESCRITURA 13811 del 12-10-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESTE Y OTROS - SOBRE LA ESCRITURA 3692 DEL 25/09/2015 DE LA NOTARIA 7 DE MEDELLIN Y 3158 DEL 26/08/2016 DE LA MISMA NOTARIA , SE ACLARA EL NOMBRE DE LA SOCIEDAD TITULAR DE ESTOS INMUEBLES.

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

DE: LEUCAENA S.A.S. "EN LIQUIDACION" NIT 900861883-5

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-52764

Doc: ESCRITURA 13811 del 12-10-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $3,919,459,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212573589224532 **Nro Matrícula: 01N-5158285**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:17 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 BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

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

DE: LEUCAENA S.A.S " EN LIQUIDACION" NIT 900861883-5

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TURQUESA **X NIT 830053812-2**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

7 -> 5248564LOTE DE TERRERNO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

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: 3 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.

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212644389224531 **Nro Matrícula: 01N-287833**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:16 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 13-08-1982 RADICACIÓN: 1982-36760 CON: CERTIFICADO DE: 13-08-1982
CODIGO CATASTRAL: **AAB0015AKWA**COD CATASTRAL ANT: 05001010207030002001500000000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212644389224531 **Nro Matrícula: 01N-287833**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:16 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

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN-VALORIZACION

A: FORERO MELENDEZ ALFONSO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-02-1984 Radicación: 847358

Doc: OFICIO SN del 09-02-1984 INVAL de MEDELLIN VALOR ACTO: $115,120.47

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN

A: FORERO MELENDEZ ALFONSO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-03-1984 Radicación: 8410154

Doc: SENTENCIA SN del 03-12-1982 JUZGADO 14. CIVIL DEL CTO de MEDELLIN VALOR ACTO: $364,080

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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

DE: FORERO ALFONSO

A: ECHAVARRIA DE FORERO LIGIA **X $ 182.040,00**

A: FORERO ECHAVARRIA ALVARO **X $ 91.020.00**

A: FORERO ECHAVARRIA CRUZ ELENA **X $ 91.020.00**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-08-1991 Radicación: 9124891

Doc: ESCRITURA 2451 del 31-07-1991 NOTARIA 16. de MEDELLIN VALOR ACTO: $6,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ECHAVARRIA DE FORERO LIGIA

DE: FORERO DE MONTOYA CRUZ ELENA

DE: FORERO ECHAVARRIA ALVARO

A: GUZMAN MESA EUFRACIO **X c.c. 8.319.939**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-06-2000 Radicación: 2000-23508

Doc: OFICIO 986 del 08-06-2000 JUZGADO 15 CIVIL MPAL de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: COMPA/IA SURAMERICANA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A SUFINANCIAMIENTO

A: GUZMAN MESA EUFRASIO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:16 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 007 Fecha: 04-09-2001 Radicación: 2001-28074

Doc: OFICIO 1434 del 09-08-2001 JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: SUFINANCIAMIENTO S.A.

A: GUZMAN MESA EUFRASIO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-12-2005 Radicación: 2005-53197

Doc: ESCRITURA 1724 del 27-12-2005 NOTARIA 16 de MEDELLIN VALOR ACTO: $43,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GUZMAN MESA EUFRASIO (SIC) CC# 8319939

A: CORREA VALENCIA OLGA ELENA **CC# 43094338 X**

A: GUZMAN CORREA DANIEL ESTEBAN **CC# 8027148 X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-10-2013 Radicación: 2013-44875

Doc: ESCRITURA 3460 del 27-09-2013 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN VALOR ACTO: $200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CORREA VALENCIA OLGA ELENA CC# 43094338

DE: GUZMAN CORREA DANIEL ESTEBAN CC# 8027148

A: PROMOTORA BIENES Y MAS S.A.S. **NIT# 9005579626 X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-09-2016 Radicación: 2016-43699

Doc: ESCRITURA 3158 del 26-08-2016 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: $200,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL: 0111 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL

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

DE: PROMOTORA BIENES Y MAS S.A.S. **NIT# 9005579626**

A: INMOBILIARIA 4578 S.A.S **NIT# 9008618835 X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-52764

Doc: ESCRITURA 13811 del 12-10-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESTE Y OTROS - SOBRE LA ESCRITURA 3692 DEL 25/09/2015 DE LA NOTARIA 7 DE MEDELLIN Y 3158 DEL 26/08/2016 DE LA MISMA NOTARIA , SE ACLARA EL NOMBRE DE LA SOCIEDAD TITULAR DE ESTOS INMUEBLES.

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212644389224531 **Nro Matrícula: 01N-287833**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:16 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: LEUCAENA S.A.S. "EN LIQUIDACION" NIT 900861883-5

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-52764

Doc: ESCRITURA 13811 del 12-10-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $3,919,459,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

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

DE: LEUCAENA S.A.S " EN LIQUIDACION" NIT 900861883-5

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TURQUESA **X NIT 830053812-2**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

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: 3 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: 8 Nro corrección: 1 Radicación: CI2006-68 Fecha: 30-01-2006

CORREGIDA CASILLA DE OFICINA. VALE.MEMG.

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212644389224531 **Nro Matrícula: 01N-287833**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:16 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

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212455489224533 **Nro Matrícula: 01N-5346838**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:14 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: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 10-08-2012 RADICACIÓN: 2012-36321 CON: ESCRITURA DE: 31-07-2012

CODIGO CATASTRAL: **AAB0090KDHC**COD CATASTRAL ANT: 050010102070300020159000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

ISABEL SALAS RODAS, ELISA Y CAMILA BERNAL SIERRA, CRISTINA PATRICIA Y MICHAEL JOHN LAMB BERNAL, MARIA TERESA, DIEGO, JUAN BERNARDO Y HUMBERTO ESTEBAN BERNAL CEBALLOS, POR COMPRA A LUZ MARINA, JULMER MARIA, SARA BLEIDIS, JAER DE JESUS, WELDER AMED, DELIO ANTONIO Y MARIA ROCIO GOMEZ TOBON, DAMIAN ALBERTO Y MAURICIO ALEJANDRO GOMEZ FLOREZ, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2927 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARIA DIECINUEVE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE NOVIEMBRE DE 2008, EN LOS FOLIOS NUMERO 01N-119780, 01N-119858 Y 01N-119859. *ADQUIRIERON: LUZ MARINA, JULMER MARIA, JAER DE JESUS, DELIO ANTONIO, WELDER AMED, SARA BLEIDIS Y MARIA ROCIO GOMEZ TOBON, DAMIAN ALBERTO Y MAURICIO ALEJANDRO GOMEZ FLOREZ, POR ADJUDICACION DERECHO EN LA SUCESION DE MARIA DEBORA TOBON DE GOMEZ, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1267 DEL 24 DE ABRIL DE 2008 DE LA NOTARIA DIECINUEVE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE MAYO DE 2008, EN EL FOLIO NUMERO 01N-119780. *ADQUIRIERON: MARIA DEBORA TOBON DE GOMEZ, SARA BLEIDIS Y WALDER AMED GOMEZ TOBON, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO GOMEZ CATA/O, SEGUN SENTENCIA DEL 22 DE ABRIL DE 1981 DEL JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE JULIO DE 1981, EN EL FOLIO NUMERO 01N-11970, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. *ADQUIRIERON MAURICIO Y DAMIAN ALBERTO GOMEZ FLOREZ, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO NEL GOMEZ TOBON, SEGUN SENTENCIA DEL 25 DE OCTUBRE DE 1993 DEL JUZGADO SEPTIMO DE FAMILIA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 2 DE MARZO DE 1994, EN EL FOLIO NUMERO 01N-119858. *ADQUIRIO: PEDRO GOMEZ TOBON, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO GOMEZ CASTA/O, SEGUN SENTENCIA DEL 22 DE ABRIL DE 1981 DEL JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE JULIO DE 1981, EN EL FOLIO NUMERO 01N-119858, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. *ADQUIRIERON: DELIO ANTONIO Y LUZ MARINA GOMEZ TOBON, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO GOMEZ CASTA/O, SEGUN SENTENCIA DEL 22 DE ABRIL DE 1981 DEL JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE JULIO DE 1981, EN EL FOLIO NUMERO 01N-119859, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. 11) EL LOTE CON MATRICULA NUMERO 01N-204724, LO ADQUIRIO INDURAL S.A. -ANTES EXPLOTACIONES INDUSTRIALES LIMITADA-, POR COMPRA A LIVIA MESA AGUIRRE, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1493 DEL 19 DE JUNIO DE 1979 DE LA NOTARIA ONCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 4 DE JULIO DE 1979, EN EL FOLIO NUMERO 01N-204724, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. 12) EL LOTE CON MATRICULA NUMERO 01N-255118, LO ADQUIRIO BERCEBAS S.A., POR APORTE A SOCIEDAD DE MICHAEL JOHN Y CRISTINA PATRICIA LAMB BERNAL, MARIA TERESA BERNAL CEBALLOS, MARIA ISABEL SALAS RODAS, ELISA BERNAL SIERRA, HUMBERTO ANTONIO, JUAN BERNARDO Y DIEGO BERNAL CEBALLOS Y CAMILA BERNAL SIERRA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 3576 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE ENERO DE 2009, EN EL FOLIO NUMERO 01N-255118. *ADQUIRIERON: MICHAEL JOHN Y CRISTINA PATRICIA LAMB BERNAL, HUMBERTO ESTEBAN, DIEGO, JUAN BERNARDO Y MARIA TERESA BERNAL CEBALLOS, CAMILA Y ELISA BERNAL SIERRA Y MARIA ISABEL SALAS RODAS, POR COMPRA A LUZ MARINA, JULMER MARIA, SARA BLEIDIS, JAER DE JESUS, WELDER AMED, MARIA ROCIO Y DELIO ANTONIO GOMEZ TOBON, MAURICIO ALEJANDRO Y DAMIAN ALBERTO GOMEZ FLOREZ, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2927 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARIA DIECINUEVE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 19 DE NOVIEMBRE DE 2008, EN EL FOLIO NUMERO 01N-255118. *ADQUIRIERON: LUZ MARINA, JULMER MARIA, JAER DE JESUS, DELIO ANTONIO, WELDER AMED, SARA BLEIDIS Y MARIA ROCIO GOMEZ TOBON, DAMIAN ALBERTO Y MAURICIO ALEJANDRO GOMEZ FLOREZ, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIA DEBORA TOBON DE GOMEZ, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1267 DEL 24 DE ABRIL DE 2008 DE LA NOTARIA DIECINUEVE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE MAYO DE 2008, EN EL FOLIO NUMERO 01N-255118. *ADQUIRIO: MARIA DEBORA TOBON DE

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

GOMEZ, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PEDRO GOMEZ CATA/O, SEGUN SENTENCIA DEL 22 DE ABRIL DE 1981 DEL JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE JULIO DE 1981, EN EL FOLIO NUMERO 01N-255118, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. 13) ADQUIRIO: INDURAL S.A. -ANTES EXPLOTACIONES INDUSTRIALES LIMITADA-, POR COMPRA A JUAN CARLOS RINCON HURTADO, SEGUN ESCRITURA NUMERO 12448 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2005 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 2006, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047211 Y 01N-5047212. *ADQUIRIO: JUAN CARLOS RINCON HURTADO, POR COMPRA A JOHN ALBEIRO MARTINEZ CA/AS, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2106 DEL 3 DE MARZO DE 2004 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DE 2004, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047211. *ADQUIRIO: JOHN ALBEIRO MARTINEZ CA/AS, POR COMPRA A RODOLFO EMILIO MARTINEZ VILLA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1824 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 1991 DE LA NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1991, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047211, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. *ADQUIRIO: JUAN CARLOS RINCON HURTADO, POR COMPRA A NORA ESTHER MARTINEZ CA/AS, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2106 DEL 3 DE MARZO DE 2004 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DE 2004, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047212. *ADQUIRIO: NORA ESTHER MARTINEZ CA/AS, POR COMPRA A JORGE ALBERTO MARTINEZ CA/AS, SEGUN ESCRITURA NUMERO 852 DEL 20 DE MAYO DE 1995 DE LA NOTARIA TERCERA DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 8 DE JUNIO DE 1995, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047212. *ADQUIRIO: JORGE ALBERTO MARTINEZ CA/AS, POR COMPRA A RODOLFO EMILIO MARTINEZ VILLA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1824 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 1991 DE LA NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1991, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047212, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. 15) EL LOTE CON MATRICULA NUMERO 01N-5047213, POR COMPRA DERECHO DEL 43.92% A JUAN CARLOS RINCON HURTADO, SEGUN ESCRITURA NUMERO 12.448 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2005 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 2006, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047213. *ADQUIRIO: EL DERECHO DEL 56.08% RESTANTE, POR COMPRA A CRISTIAN RODOLFO MARTINEZ CORTES, SEGUN ESCRITURA NUMERO 7401 DEL 8 DE JULIO DE 2005 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE NOVIEMBRE DE 2005, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047213. *ADQUIRIO: JUAN CARLOS RINCON HURTADO, POR COMPRA DERECHO DEL 43.92% A YORLEDY ANDREA MARTINEZ CORTES, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2106 DEL 3 DE MARZO DE 2004 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DE 2004, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047213. *ADQUIRIERON: YORLEDY ANDREA Y CRISTIAN RODOLFO MARTINEZ CORTES, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE RODOLFO EMILIO MARTINEZ VILLA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2107 DEL 6 DE MAYO DE 2002 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE MAYO DE 2002, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047213. *ADQUIRIO: RODOLFO EMILIO MARTINEZ VILLA, POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON LILIA DEL SOCORRO CA/AS ZAPATA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2556 DEL 19 DE AGOSTO DE 1994 DE LA NOTARIA TRECE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1994, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047213. *ADQUIRIO: RODOLFO EMILIO MARTINEZ VILLA, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A ALVARO HERRERA MONTOYA, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1292 DEL 30 DE JULIO DE 1988 DE LA NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1988, EN EL FOLIO NUMERO 01N-93410, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. **PARAGRAFO: POR ESCRITURA NUMERO 1824 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 1991 DE LA NOTARIA QUINTA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1991, EN EL FOLIO NUMERO 01N-93410, RODOLFO EMILIO MARTINEZ VILLA, REALIZO DECLARACIONES SOBRE RESTO, ORIGINANDO LA MATRICULA NUMERO 01N-5047213, HOY OBJETO DE ENGLOBE. 16) EL LOTE CON MATRICULA NUMERO 01N-5113896, LO ADQUIRIO INDURAL S.A., POR COMPRA A MOLDES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Y TROQUELES DE COLOMBIA S.A., SEGUN ESCRITURA NUMERO 3041 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2006 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28 DE DICIEMBRE DE 2006, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5113896. *ADQUIRIO: MOLDES Y TROQUELES DE COLOMBIA S.A., POR COMPRA A INVERSIONES GUTIERREZ VELASQUEZ Y CIA S.C.A. -EN LIQUIDACION-, SEGUN ESCRITURA NUMERO 7148 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2006 DE LA NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 7 DE NOVIEMBRE DE 2006, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5113896. *ADQUIRIO: INVERSIONES GUTIERREZ VELASQUEZ Y CIA. S.C.A. POR FUSION CON EL CONSORCIO GUTIERREZ VELASQUEZ ISAZA S.C.A., SEGUN ESCRITURA NUMERO 6824 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2006 DE LA NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DE 2006, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5113896. *ADQUIRIO: EL CONSORCIO GUTIERREZ VELASQUEZ ISAZA S.C.A., POR APORTE CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE INVERSIONES MAYORAZGO LTDA Y CIA S EN C., SEGUN ESCRITURA NUMERO 1774 DEL 28 DE MARZO DE 1996 DE LA NOTARIA DOCE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE DE 1996, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5113896. *ADQUIRIO: INVERSIONES MAYORAZGO LTDA Y CIA S EN C., EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A DIOCESIS DE PALMIRA (FUNDACION SANTA ANA), DIOCESIS DE MAGANGE Y VICARIATO CASTRENSE, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1823 DEL 29 DE JUNIO DE 1988 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO DE 1988, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5008215, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. **PARGRAFO: POR ESCRITURA NUMERO 256 DEL 30 DE JULIO DE 1996 DE LA NOTARIA VEINTIOCHO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DE 1996, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5008215, INVERSIONES MAYORAZGO LTDA. Y CIA S. EN C., REALIZO DECLARACIONES DE LOTEO, DANDO ORIGEN A LAS MATRICULAS NUMERO 01N-5113896 Y 01N-5113897, SIENDO HOY OBJETO DE ENGLOBE LA MATRICULA NUMERO 01N-5113896. 17) EL LOTE CON MATRICULA NUMERO 01N-5115203, POR COMPRA A BERNAL CEBALLOS Y CIA. S. EN C., SEGUN ESCRITURA NUMERO 2232 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1997 DE LA NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE OCTUBRE DE 1997, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5115203. *ADQUIRIO: BERNAL CEBALLOS Y CIA. S. EN C., EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A EXPLOTACIONES INDUSTRIALES LTDA. INDURAL, SEGUN ESCRITURA NUMERO 2975 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1991 DE LA NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE ENERO DE 1992, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047746. *ADQUIRIO: EXPLOTACIONES INDUSTRIALES LTDA. INDURAL, POR COMPRA A DIOCESIS DE MONTERIA, ARQUIDIOCESIS DE POPAYAN, DIOCESIS DE ZIPAQUIRA, DIOCESIS DE MAGANGUE, DIOCESIS DE PALMIRA (FUNDACION SANTA ANA) Y VICARIATO CASTRENSE, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1676 DEL 20 DE JUNIO DE 1988 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO DE 1988, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5008216, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. **PARAGRAFO: POR ESCRITURA NUMERO 2975 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1991 DE LA NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE ENERO DE 1992, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5008216, EXPLOTACIONES INDUSTRIALES LTDA. INDURAL, REALIZO DECLARACIONES DE LOTEO, DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LA MATRICULA NUMERO 01N-5047746. **PARAGRAFO: POR ESCRITURA NUMERO 727 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1996 DE LA NOTARIA VEINTISIETE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 1996, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047746, BERNAL CEBALLOS Y CIA. S. EN C., REALIZO VENTA PARCIAL Y DECLARACIONES SOBRE RESTO, DANDO ORIGEN A LAS MATRICULAS 01N-5115203 Y 01N-5115204, SIENDO LA MATRICULA NUMERO 01N-5115203, HOY OBJETO DE ENGLOBE. 18) EL INMUEBLE CON MATRICULA NUMERO 01N-5118341, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A CARLOS CEBALLOS VELEZ, SEGUN ESCRITURA NUMERO 9680 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1953 DE LA NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24 DE ENERO DE 1954, EN EL FOLIO NUMERO 01N-97182, O SEA POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS. **PARAGRAFO: POR ESCRITURA NUMERO 2976 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1991 DE LA NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

DE ENERO DE 1992, EN EL FOLIO NUMERO 01N-97182, EXPLOTACIONES INDUSTRIALES LTDA. INDURAL, REALIZO DECLARACIONES DE LOTEO, DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LA MATRICULA NUMERO 01N-5047636. **PARAGRAFO: POR ESCRITURA NUMERO 1148 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1996 DE LA NOTARIA VEINTIDOS DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE OCTUBRE DE 1996, EN EL FOLIO NUMERO 01N-5047636, HOY INDURAL S.A. ANTES EXPLOTACIONES INDUSTRIALES LTDA. INDURAL, REALIZO DECLARACIONES SOBRE PARTE, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA NUMERO 01N-5118341, HOY OBJETO DE ENGLOBE.**PARAGRAFO: POR ESCRITURA NUMERO 3488 DEL 19 DE JULIO DE 2012 DE LA NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DE 2012, EN LOS FOLIOS NUMERO 01N-68730, 01N-97108, 01N-97177 A 01N-97181, 01N-97183, 01N-99585, 01N-119780, 01N-119858/859, 01N-204724, 01N-255118, 01N-5047211/212/213, 01N-5113896, 01N-5115203 Y 01N-5118341, HOY INDURAL S.A. -ANTES EXPLOTACIONES INDUSTRIALES LIMITADA- Y BERCEBAS S.A., REALIZARON DECLARACIONES DE ENGLOBE, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA NUMERO 01N-5346829, HOY OBJETO DE RELOTEO. COMPLE 12. MARAGLADIS VELASQUEZ (21-08-2012).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 65 # 75 - 113 INT 0101 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 65 # 75 - 23 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 5346829

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 001** Fecha: 19-10-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4412 del 17-09-1972 NOTARIA 3. de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: EXPLOTACIONES INDUSTRIALES LTDA

A: CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-04-1966 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1800 del 15-04-1966 NOTARIA 3 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: BURGOS POSADA EMILIO

A: EXPLOTACIONES INDUSTRIALES LIMITADA **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-12-1991 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1824 del 09-12-1991 NOTARIA 15 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA (PREDIO SIRVIENTE M.I.5047214), MAYOR EXTENSION

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

DE: MARTINEZ VILLA RODOLFO

A: MARTINEZ CA/AS JHON ALBEIRO **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-07-2012 Radicación: 2012-36321

Doc: ESCRITURA 3488 del 19-07-2012 NOTARIA 29 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: RELOTEO: 0924 RELOTEO

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

DE: " INDURAL S.A. " **NIT# 8909004029 X 97.17%**

DE: BERCEBAS S.A. **NIT# 9000878091 X 2.83%**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-07-2012 Radicación: 2012-36321

Doc: ESCRITURA 3488 del 19-07-2012 NOTARIA 29 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD ESTE Y OTROS

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

DE: " INDURAL S.A. " **NIT# 8909004029**

DE: BERCEBAS S.A. **NIT# 9000878091**

A: " INDURAL S.A. " **NIT# 8909004029 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-11-2013 Radicación: 2013-50373

Doc: ESCRITURA 13229 del 02-10-2013 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: RATIFICACION CONTRATO: 0146 RATIFICACION CONTRATO Y ACLARACION ESC 3488/12 NOTARIA 29 DE MEDELLIN, PROTOCOLIZAR ACTA DE JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD QUE AUTORIZA AL GERENTE CELEBRAR LAS COMPRAVENTAS, LO CUAL ERA NECESARIO DEBIDO A LA LIMITACION IMPUESTA POR CUANTIA DE ACTOS POR ESTATUTOS

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

DE: " INDURAL S.A. " **NIT# 8909004029 X**

DE: BERCEBAS S.A. **NIT# 9000878091**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-11-2013 Radicación: 2013-50374

Doc: ESCRITURA 13230 del 02-10-2013 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: RATIFICACION CONTRATO: 0146 RATIFICACION CONTRATO Y ACLARACION ESCRITURA 3488/12, N. 29 MED, SE ADJUNTA CERTIFICACION EXPEDIDA POR EL NOTARIO 19, NO SE ENCONTRO NOTA DE REVOCATORIA NI TOTAL NI PARCIAL CONTENTIVA DEL PODER EN COMENTO.

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

DE: HOY CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S NIT.8110322923

DE: " INDURAL S.A. " **NIT# 8909004029 X**

DE: BERCEBAS S.A. **NIT# 9000878091**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212455489224533 **Nro Matrícula: 01N-5346838**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:14 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 008 Fecha: 09-12-2015 Radicación: 2015-57624

Doc: ESCRITURA 3692 del 25-09-2015 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: $2,767,042,000

ESPECIFICACION: ESCISION: 0139 ESCISION

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

DE: " INDURAL S.A. " **NIT# 8909004029**

A: INMOBILIARIA 4578 S.A.S **NIT# 9008618835 X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-52764

Doc: ESCRITURA 13811 del 12-10-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESTE Y OTROS - SOBRE LA ESCRITURA 3692 DEL 25/09/2015 DE LA NOTARIA 7 DE MEDELLIN Y 3158 DEL 26/08/2016 DE LA MISMA NOTARIA , SE ACLARA EL NOMBRE DE LA SOCIEDAD TITULAR DE ESTOS INMUEBLES.

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

DE: LEUCAENA S.A.S. "EN LIQUIDACION" NIT 900861883-5

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-52764

Doc: ESCRITURA 13811 del 12-10-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $3,919,459,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

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

DE: LEUCAENA S.A.S " EN LIQUIDACION" NIT 900861883-5

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TURQUESA **X NIT 830053812-2**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

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: 15-01-2022

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250001090 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-2095 Fecha: 23-11-2012

SE DEJA SIN EFECTO ESTA ANOTACION DE CONFORMIDAD A LO ORDENADO EN EL ARTICULO 1 DE LA RESOLUCION 828 DEL 20/11/2012. VALE FJLG

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212455489224533 **Nro Matrícula: 01N-5346838**

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:34:14 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

* * *

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 04:18:17 PM

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

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

DE LOS OTORGANTES .

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

DE: GOMEZ GOMEZ EYRIAN DARIO CC# 3319036 X

DE: VALLEJO DE GOMEZ MARIA LUCIA NOEMY CC# 32079062 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-10-2000 Radicación: 2000-37852

Doc: ESCRITURA 1.412 del 06-10-2000 NOTARIA 28 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GOMEZ GOMEZ EYRIAN DARIO CC# 3319036 X

DE: VALLEJO DE GOMEZ MARIA LUCIA NOEMY CC# 32079062 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-08-2004 Radicación: 2004-31280

Doc: ESCRITURA 401 del 18-09-1996 NOTARIA 28 de MEDELLIN VALOR ACTO: $160,766,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: GOMEZ GOMEZ EYRIAN DARIO CC# 3319036

A: PROMOCIONES E. GOMEZ Y CIA S. EN C. CIVIL **X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-08-2004 Radicación: 2004-31281

Doc: ESCRITURA 548 del 04-04-2003 NOTARIA 28 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA PUBLICA 401 DEL 18-09-96 EN EL SENTIDO DE REITERAR LAS COMPRAVENTAS VIABLES Y DEJAR SIN EFECTO, LAS QUE NO LO SON

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

DE: GOMEZ GOMEZ EYRIAN DARIO CC# 3319036

DE: PROMOCIONES E. GOMEZ Y CIA S. EN C. CIVIL X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-05-2020 Radicación: 2020-13776

Doc: ESCRITURA 832 del 18-03-2020 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN VALOR ACTO: $1,739,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PROMOCIONES E GOMEZ Y CIA S EN C. CIVIL "EN LIQUIDACION" NIT. 811.004.111-1

A: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. **X NIT. 811.032.292-3**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-01-2024 Radicación: 2024-1530

Doc: ESCRITURA 13032 del 16-11-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $694,424,000

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240206551188930587 **Nro Matrícula: 01N-278306**

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 04:18:17 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 15-04-1982 RADICACIÓN: 1982-8889 CON: CERTIFICADO DE: 15-04-1982
CODIGO CATASTRAL: **AAB0014NPED**COD CATASTRAL ANT: 05001010207030002015100000000 0

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240206551188930587 **Nro Matrícula: 01N-278306**

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 04:18:17 PM

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

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

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. NIT.811.032.292-3

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - VOCERA DEL FIDEICOMISO TURQUESA NIT. 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014
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: 3 Radicación: C2018-3196 Fecha: 13-10-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O NUMERO CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL, RESOLUCION 201850020949 DE 06 DE MARZO DE 2018 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 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.

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240206615388912265 **Nro Matrícula: 01N-5248564**

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 01:36:23 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 13-03-2006 RADICACIÓN: 2006-9151 CON: ESCRITURA DE: 08-03-2006
CODIGO CATASTRAL: **AAB0084EKTE**COD CATASTRAL ANT: 05001010207030002013900000000O

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206615388912265 **Nro Matrícula: 01N-5248564**

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 01:36:23 PM

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

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

DE: GOMEZ ALZATE WILLIAM TONY CC# 71661226

A: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. **X NIT.811.032.292-3**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-01-2024 Radicación: 2024-1516

Doc: ESCRITURA 13031 del 16-11-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $747,170,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. 811032292-3

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO TURQUESA **X 830053812-2**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

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: 3 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.

* * *
* * *
* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206615388912265 **Nro Matrícula: 01N-5248564**

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 01:36:23 PM

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

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

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2024-9970 **FECHA: 06-02-2024**

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: GEORGE ZABALETA TIQUE

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240206466688912270 **Nro Matrícula: 01N-290221**

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 01:36:23 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 31-08-1982 RADICACIÓN: 1982-38408 CON: CERTIFICADO DE: 31-08-1982
CODIGO CATASTRAL: **AAB0015CWSF**COD CATASTRAL ANT: 05001010207030002002100000000O

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206466688912270 **Nro Matrícula: 01N-290221**

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 01:36:23 PM

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

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

A: PORRAS DE BARRIGA FLOR MARIA **CC# 21250325 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-08-2019 Radicación: 2019-42456

Doc: OFICIO 2533 del 26-08-2019 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA. RDO: 2019-00009-00

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

DE: PARRA MU/OZ LUZ MEIDA CC# 43664899

A: PERSONAS INDETERMINADAS

A: PORRAS DE BARRIGA FLOR MARIA **CC# 21250325**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-08-2019 Radicación: 2019-42458

Doc: SENTENCIA SN del 26-08-2019 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA RDO: 2019-00009-00.

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

A: PARRA MU/OZ LUZ MEIDA **CC# 43664899 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-02-2020 Radicación: 2020-8560

Doc: OFICIO EC-1179 del 25-02-2020 ALCALDIA DE MEDELLIN de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION OBRA 331 (CODIGO 430)

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN

A: PORRAS DE BARRIGA FLOR MARIA **CC# 21250325**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-03-2020 Radicación: 2020-10549

Doc: ESCRITURA 1120 del 18-02-2020 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $1,400,900,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PARRA MU/OZ LUZ MEIDA CC# 43664899

A: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. **X NIT.811.032.292-3**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-01-2024 Radicación: 2024-1516

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206466688912270 **Nro Matrícula: 01N-290221**

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 01:36:23 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 13031 del 16-11-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $747,170,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO

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

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. 811032292-3

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO TURQUESA **X 830053812-2**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

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.

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231108923585039888 **Nro Matrícula: 01N-98665**

Impreso el 8 de Noviembre de 2023 a las 03:14:42 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 24-04-1975 RADICACIÓN: 1975-013243 CON: CERTIFICADO DE: 24-04-1975

CODIGO CATASTRAL: **AAB0005NBTB**COD CATASTRAL ANT: 05001010207030002002600000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231108923585039888 **Nro Matrícula: 01N-98665**

Impreso el 8 de Noviembre de 2023 a las 03:14:42 PM

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

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

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

DE: MU/OZ DE MARIN MARIA

A: SANCHEZ R INES **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-04-1957 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 330 del 24-02-1975 NOTARIA 4 de BARRANQUILLA VALOR ACTO: $20,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ RESTREPO INES cc 22.313212

A: CATA/O BARRERA JAVIER **X cc 527.881**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-10-1975 Radicación: 1975-039789

Doc: ESCRITURA 3399 del 31-07-1975 NOTARIA 4 de MEDELLIN VALOR ACTO: $20,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CATA/O BARRERA JAVIER

A: QUICENO RIVERA EDUARDO **X cc 529549**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-08-1982 Radicación: 1982-38407

Doc: RESOLUCION 028 del 09-12-1981 VALORIZACION de MEDELLIN VALOR ACTO: $109,564.59

ESPECIFICACION: : 999 VALORIZACION PLAN DE OBRAS 331-430

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN VALORIZACION

A: QUICENO RIVERA EDUARDO **X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-03-1983 Radicación: 1983-11751

Doc: OFICIO 042 del 11-03-1983 VALORIZACION de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO PROCESO JURISDICCION COACTIVA

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN VALORIZACION

A: QUICENO RIVERA EDUARDO **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-01-1989 Radicación: 1989-1237

Doc: ESCRITURA 229 del 29-11-1983 INVAL de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION DE EMBARGO

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Impreso el 8 de Noviembre de 2023 a las 03:14:42 PM

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

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN

A: QUICENO RIVERA EDUARDO **X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-01-1989 Radicación: 1989-1238

Doc: OFICIO SN del 13-01-1989 INVAL de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN

A: QUICENO RIVERA EDUARDO **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-01-1989 Radicación: 1989-1239

Doc: ESCRITURA 4406 del 27-09-1988 NOTARIA 4 de MEDELLIN VALOR ACTO: $510,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: QUICENO RIVERA EDUARDO

A: ALVAREZ FABIO ARTURO **X cc 70.127.353**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-09-1994 Radicación: 9435706

Doc: OFICIO 360 APVF del 08-09-1994 TESORERIA DE RENTAS MPALES de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO EN PROCESO DE JURISDICCION COACTIVA

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

DE: TESORERIA DE RENTAS MUNICIPALES

A: ALVAREZ FABIO ARTURO **X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-11-1994 Radicación: 9444961

Doc: OFICIO 485 APVF del 17-11-1994 TESORERIA DE RENTAS MPALES de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: TESORERIA DE RENTAS MUNICIPALES DEPARTAMENTO DE EJECUCIONES FISCALES JUZGADO PRIMERO

A: ALVAREZ FABIO ARTURO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-01-1995 Radicación: 1995-1658

Doc: ESCRITURA 43 del 13-01-1995 NOTARIA 13 de MEDELLIN VALOR ACTO: $3,437,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Impreso el 8 de Noviembre de 2023 a las 03:14:42 PM

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

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

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

DE: ALVAREZ FABIO ARTURO

A: ECHAVARRIA CADAVID ORLANDO DE JESUS **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-05-1995 Radicación: 1995-15508

Doc: ESCRITURA 768 del 27-04-1995 NOTARIA 21 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ECHAVARRIA CADAVID ORLANDO DE JESUS X

A: ECHAVARRIA CADAVID HUGO ROMERO

A: TABARES VELEZ ANA A

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-02-1996 Radicación: 1996-4537

Doc: ESCRITURA 2010 del 08-11-1995 NOTARIA 21 de MEDELLIN VALOR ACTO: $18,000,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: ECHAVARRIA CADAVID HUGO ROMERO

DE: TAVARES VELEZ ANA A

A: ECHAVARRIA CADAVID ORLANDO DE JESUS **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 24-04-1997 Radicación: 1997-14475

Doc: ESCRITURA 740 del 26-03-1997 NOTARIA 9 de MEDELLIN VALOR ACTO: $8,700,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.

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

DE: ECHAVARRIA CADAVID ORLANDO DE JESUS CC# 70032681

A: MEJIA DE ALVAREZ MIRYAM ORLANDA **CC# 32517207** **X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 28-05-2015 Radicación: 2015-23587

Doc: ESCRITURA 641 del 28-04-2015 NOTARIA DECIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: MEJIA DE ALVAREZ MIRYAM ORLANDA CC# 32517207 X

A: ALVAREZ MEJIA ALEJANDRA MARIA **CC# 32140205**

A: ALVAREZ MEJIA ELIANA PATRICIA **CC# 43576799**

A: ALVAREZ MEJIA YENNY CRISTINA **CC# 43618316**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ORIP

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231108923585039888 **Nro Matrícula: 01N-98665**

Impreso el 8 de Noviembre de 2023 a las 03:14:42 PM

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

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

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-33176

Doc: ESCRITURA 1161 del 18-07-2018 NOTARIA DECIMA de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE FIDEICOMISO CIVIL

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

DE: MEJIA DE ALVAREZ MIRYAM ORLANDA CC# 32517207 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 18-09-2018 Radicación: 2018-42270

Doc: ESCRITURA 12731 del 04-09-2018 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $150,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA DE ALVAREZ MIRYAM ORLANDA CC# 32517207

A: LEUCAENA S.A.S **X NIT:900861883-5**

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 03-11-2022 Radicación: 2022-52764

Doc: ESCRITURA 13811 del 12-10-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $3,919,459,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

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

DE: LEUCAENA S.A.S " EN LIQUIDACION" NIT 900861883-5

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TURQUESA **X NIT 830053812-2**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-309 Fecha: 30-01-2014

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: 3 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.

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231108923585039888 **Nro Matrícula: 01N-98665**

Impreso el 8 de Noviembre de 2023 a las 03:14:42 PM

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

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

* * *

= = = =

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

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN SAS					
Nombre representante legal:	CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL					
Identificación representante legal:	3.391.742					
Identificación o NIT:	811.032.292-3					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	X	NO		No. De Radicdo:	
Dirección de correspondencia:	CALLE 19 # 43G - 169					
Correo electrónico:	manuela.sanchez@constructoracapital.com					
Teléfono y/o móvil:	6044487440 Ext 165					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	TURQUESA					
Dirección del proyecto:	CALLE 65 CON CARRERA 77					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	3	No. de Torres Totales del proyecto:	3	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	3	**No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:**		365	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	365
Tipo de viviendas:	**VIP**: SÍ_____ NO__X___ **VIS**: SÍ_____ NO__X___					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	nov-25
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA FIDUCIARIA
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA FIDUCIARIA
Contrato fiducario No:		Fecha:		Vigencia:		

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	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.
Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

OPCION DE COMPRA

Haga clic aquí para escribir texto.

VENDEDOR: ASESOR **MEDIO:** Haga clic aquí para escribir texto.
REFERENCIA: Haga clic aquí para escribir texto.
FECHA DE VENTA: Haga clic aquí para escribir texto. **F.ESCRITURA:** FECHA ESCRITURA **ENTREGA:** FECHA ENTREGA

INFORMACION DEL INMUEBLE

Tipo de Unidad	Área total	Área Privada	Valor Total de la Unidad
Tipo de Unidad	**AREA**	**AREA PRIVADA**	**Valor de la agrupación**



- **Valor Total de la Agrupación:** Haga clic aquí para escribir texto.
- **Valor reforma:** Haga clic aquí para escribir texto.
- **Valor Descuento:** Haga clic aquí para escribir texto.
- **Motivo del Descuento:[]**
- **Valor final proyectado:** Haga clic aquí para escribir texto.
  Valor final proyectado en SMMLV: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

RECURSOS PROPIOS:

$ Haga clic aquí para escribir texto.

VALOR DE FINANCIACION:

$ Haga clic aquí para escribir texto.

ENTIDAD:

Haga clic aquí para escribir texto.

SOLICITARÁ FINANCIACIÓN:

Haga clic aquí para escribir texto.

DEBERÁ ESTAR APROBADO:

Haga clic aquí para escribir texto.

INFORMACION DEL CLIENTE

NOMBRE:

Haga clic aquí para escribir texto.

CEDULA:

Haga clic aquí para escribir texto.

ESTADO CIVIL:

Haga clic aquí para escribir texto.



% EN VENTA:

Haga clic aquí para escribir texto.

MÓVIL / TELEFONO

CELULAR - TELEFONO FIJO

MAIL:

Haga clic aquí para escribir texto.

DIRECCIÓN:

DIRECCION - BARRIO - CIUDAD

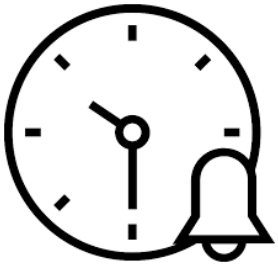
Haga clic aquí para escribir texto.

CLIENTE ALTERNO

NOMBRE: Haga clic aquí para escribir texto. **CEDULA:** Haga clic aquí para escribir texto. **ESTADO CIVIL:** Haga clic aquí para escribir texto.	**% EN VENTA:** Haga clic aquí para escribir texto. **MÓVIL / TELEFONO:** CELULAR – TELEFONO FIJO **MAIL:** Haga clic aquí para escribir texto. **DIRECCIÓN:** DIRECCION - BARRIO **-** CIUDAD

FORMA DE PAGO PACTADA PARA LA CUOTA INICIAL

CUOTA	VALOR	FECHA
SEPARACIÓN	**VALOR**	**FECHA**
CUOTA	**VALOR**	**FECHA**
RESTITUCIÓN DE PENALIDAD	**VALOR**	**FECHA**
CESANTIAS ENTIDAD	**VALOR**	**FECHA**
AHORRO PROGRAMADO **ENTIDAD 1** **ENTIDAD 2**	 **VALOR** **VALOR**	 **FECHA** **FECHA**
SUBSIDIO 1 ENTIDAD 1	**VALOR**	**FECHA**
SUBSIDIO 2 ENTIDAD 2	**VALOR**	**FECHA**
SUBSIDIO CONCURRENCIA ENTIDAD	**VALOR**	**FECHA**
AFC ENTIDAD	**VALOR**	**FECHA**
PENSIONES VOLUNTARIAS ENTIDAD	**VALOR**	**FECHA**
CREDITO ENTIDAD	**$VALOR**	**FECHA**



NOTAS Y OBSERVACIONES IMPORTANTES:

Las observaciones e información que se menciona a continuación es vinculante para las partes.

1. El precio total de la(s) unidad(es) está fijado en salarios mínimos legales mensuales con una proyección calculada al año en que está programada la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

Haga clic aquí para escribir texto.

2. Con la firma del presente documento EL CONSTITUYENTE CONSTRUCTOR y el ADQUIRENTE aceptan que se ajuste el precio del inmueble de acuerdo con el incremento real del salario mínimo mensual vigente hasta el año en que efectivamente se vaya a firmar la Escritura Pública de Compraventa de la(s) unidad(es) objeto de este CONTRATO DE VINCULACIÓN.
3. Una vez calculado el ajuste se procederá de la siguiente manera:

- Se determinará el precio final de la(s) unidad(es) en moneda legal colombiana.
- Si la diferencia resultante es a favor de EL (LOS) ADQUIRENTE(S), el CONSTITUYENTE CONSTRUCTOR reembolsará esta suma una vez se haya recaudado la totalidad de los pagos enumerados en el plan de pagos.
- Si la diferencia resultante es a favor de EL CONSTITUYENTE CONSTRUCTOR, EL (LOS) ADQUIRENTE (S) cancelará(n) esta suma en un plazo no superior a treinta (30) días antes de la fecha establecida para la firma de la Escritura Pública de Compraventa.
- Se suscribirá un Otrosí al Contrato de Promesa de Compraventa o documento equivalente, donde se establezcan las condiciones definitivas de la negociación tales como precio, forma de pago, fecha de escritura y fecha de entrega.

NOTA: Solo para efectos de poder elaborar un plan de pagos de los anticipos del precio de la(s) unidad(es) y NO como determinación del precio definitivo del mismo, las partes establecen como precio de referencia el valor en pesos colombianos indicado en el anexo del presente documento.

4. GASTOS DE LOS CONTRATOS

Gastos compartidos: Los gastos notariales y los impuestos de Rentas Departamentales serán cubiertos por mitades entre las partes.

Gastos a cargo del comprador: Los gastos ocasionados por el estudio de crédito, avalúo y estudio de títulos. Los gastos notariales de la Hipoteca e inscripción de la venta e hipoteca ante la oficina de Registros de Instrumentos Públicos serán asumidos por el comprador. También serán asumidos por el comprador los gastos de Rentas Departamentales y registro de Hipoteca en segundo grado cuando fuere el caso.

Gastos a cargo del vendedor: Los gastos notariales, de Rentas Departamentales y registro correspondientes a la cancelación de la hipoteca del lote de mayor extensión serán asumidos en su totalidad por el vendedor.

5. INTERESES POR MORA.

- El incumplimiento el cualquiera de las cuotas del plan de pagos dará lugar al cobro de intereses por mora a la tasa máxima autorizada. El vendedor podrá desistir la presente negociación si el comprador presenta retraso mayor a 30 días en el pago de alguna de sus obligaciones.

6. En caso de retiro por negación del crédito hipotecario dará lugar al cobro de 2 SMMLV siempre y cuando se hayaN radicado los documentos al banco en los tiempos acordados y la negación corresponda a un motivo diferente al reporte negativo en centrales de riesgo.

7. **ACUERDO POR DESISTIMIENTO:** El incumplimiento de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato y, las que se acuerden en los documentos conexos o anexos que se establezcan con relación a la presente Opción de Compra y que se consideren como parte integral del mismo, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir a exigir de la parte que no cumplió una

Haga clic aquí para escribir texto.

suma de dinero equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble más las reformas solicitadas si estas ya hubieren sido realizadas al momento del incumplimiento que de aplicabilidad al **ACUERDO POR DESISTIMIENTO.**

8. Antes de la entrega del inmueble, el vendedor realizará la liquidación del impuesto predial que corresponde al comprador. El comprador se obliga a pagar este monto antes de la elaboración de la escritura y/o entrega del inmueble.

9. El comprador deberá realizar los pagos con el número de referencia y a través de los canales dispuestos por el vendedor para tal fin. El comprador será el único responsable de diligenciar la información de manera correcta en cada pago y el vendedor no se hará responsable por el destino y/o aplicación errónea de dicho pago.

Si en el momento de hacer la consignación el número de referencia (número de identificación de su inmueble entregado por la sala de ventas) no es el correcto y el pago se le importa a otro inmueble o queda en un fondo común, el vendedor no se hará responsable de este pago.

10. En caso de que el comprador realice un cambio de estado civil, dirección y/o números de contacto, deberá informarlo oportunamente al vendedor, es un deber del comprador la actualización de los datos de contacto e información personal que implique cambios o estados en la negociación.

11. Los rendimientos que generen los recursos mientras están siendo administrados por la fiduciaria no serán incluidos como pago a ningún compromiso del plan de pagos. Estos recursos serán transferidos al vendedor una vez se liquide la etapa de preventas.

12. La fecha de entrega podrá ser ajustada por motivos de retrasos en las aprobaciones de licencias, recibos de planeación, conexión de servicios públicos, de aprobaciones ambientales que se requieran y/o demás trámites que no dependan directamente del Constructor y cuya respuesta o expedición dependan de terceros. Esta modificación a la fecha de entrega no se considera incumplimiento.

13. Si alguno(s) de los compradores ha sido beneficiado con el descuento de comprador recurrente, este estará obligado a comparecer como comprador en el momento de la escritura pública. De no ser así, se cargará el descuento otorgado al valor de la negociación toda vez que el beneficio comercial concedido se otorgó en razón de la persona.

14. La empresa vendedora podrá disponer del inmueble si el comprador presenta una mora de más de 30 días en el pago de una de las cuotas.

15. El área definitiva de los parqueaderos y cuartos útiles, puede estar sujeta a variaciones sin alterar el valor de los mismos.

16. La Empresa Vendedora se reserva la facultad de aceptar la cesión de éste contrato por parte del COMPRADOR. En caso de aceptación se hará por escrito y el cesionario queda solidariamente obligado respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo del Comprador cedente el 10% del valor comercial del inmueble por concepto de trámites. (No se aceptan cesiones mientras el proyecto se encuentre en preventa).

17. No serán admitidos cambios en la negociación de ningún tipo 2 meses (60 días) antes de la firma de la escritura de transferencia de dominio.

RECOMENDACIONES:

Haga clic aquí para escribir texto.

Recomendamos tramitar su crédito con la entidad que financia el Proyecto por varios motivos

1. Conocemos sus procesos los cuales son rápidos, eficaces y se canalizan a través de un mismo asesor lo cual hace que la documentación requerida para la solicitud sea tramitada en una misma sucursal.

2. El avaluó y el estudio de títulos serán tramitados por Constructora Capital Medellín S.A.S lo que hace que el proceso sea más ágil que en las demás entidades financieras y serán cancelados directamente a Constructora Capital Medellín S.A.S antes de la entrega del inmueble.



- CLAUSULA HABEAS DATA FINANCIERO. Con ocasión de esta orden de Cierre de Negocios, EL CLIENTE autoriza a **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S**., en su calidad de constructor del inmueble identificado en este documento o a quien tenga su posición contractual, para consultar en centrales de crédito sus datos personales vinculados al cumplimiento de obligaciones financieras, comerciales, crediticias y de servicios en el marco de la ley 1266 de 2008 o la norma vigente en esta materia relacionadas con la relación contractual vinculada al inmueble aquí identificado.

- CLAUSULA DE PROTECCION DE DATOS PERSONALES. PROTECCION DE DATOS PERSONALES. EL CLIENTE al suministrar sus datos personales a **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S**. en su calidad de constructor del inmueble aquí identificado o a quien tenga su posición contractual, autoriza que sus datos personales sean tratados, además para la finalidad propia de los contratos de promesa de compraventa y compraventa a suscribir, sean también tratados por **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.** para informar sobre este proyecto, futuros proyectos inmobiliarios, realizar análisis prospectivo para futuras inversiones, actualidad del sector de construcción y gestión comercial. Así mismo, los datos personales serán entregados a terceros como proveedores de servicios públicos para que estos instalen los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas necesarios para la entrega del inmueble. El CLIENTE autoriza a **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S** para entregar sus datos personales de contacto a la entidad financiera que financia el proyecto de construcción del inmueble o cualquiera otra entidad financiera, para que se gestione el crédito que se llegare a requerir por el cliente para cumplir con su obligación de pago y facilitarle esta gestión ante entidades financieras. Los tratamientos de datos personales podrán ser encargados a terceros en el marco de una relación contractual.

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

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES LISTAS SAGRILAFT/FPADM

Haga clic aquí para escribir texto.

Autorizo de manera expresa e irrevocable a Constructora Capital Medellín S.A.S., o al tercero que éste delegue, para que verifique los datos otorgados en fuentes públicas de información relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo, financiamiento de proliferación de armas de destrucción masiva, soborno transnacional y demás delitos contra la administración pública, en concordancia con la Circular Externa 100-000016 de diciembre 24 de 2020 expedida por la Superintendencia de Sociedades.

CONDICIÓN RESOLUTORIA:

En caso de encontrar que el potencial comprador, proveedor, trabajador o tercero, se encuentra en fuentes públicas de información relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo, financiamiento de proliferación de armas de destrucción masiva, soborno transnacional y demás delitos contra la administración pública, se entenderá que todo acto o contrato que se haya suscrito entre el mismo y Constructora Capital Medellín S.A.S., o quien haga sus veces, se resolverá de acuerdo con lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil Colombiano.

CLIENTE PRINCIPAL
C.C.
Teléfono:
Estado Civil:

CLIENTE ALTERNO
C.C.
Teléfono:
Estado Civil:

Haga clic aquí para escribir texto.

CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS TURQUESA					
	Partes	Serán partes del Contrato de Adhesión: La Fiduciaria, El Constituyente - Constructor, Promotor y el(los) Adquirente(s) conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato de Adhesión.			
	La Fiduciaria	CATALINA POSADA MEJIA, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, actuando en nombre y representación de Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 43ª #14-57	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico		euribe@alianza.com.co	
	Constituyente - Constructor	**ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO,** mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.98.545.946, quien actúa en el presente contrato en nombre y representación legal de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S**., NIT. 811.032.292-3, en calidad de presidente colectivo, con domicilio en Medellín, constituido por escritura Pública Nro. 1122 del 18 de febrero del 2.002 de la Notaría 15 de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín el día 26 de febrero del 2.002, en el libro 9o., folio 246, bajo el Nro. 1720, reformada en la razón social según Escritura Pública Nro. 11070 del 20 de septiembre del 2006 de la Notaria 15 de Medellín, tal como consta en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Medellín			
		Dirección	Calle19 #43g-169 ofi 601	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico		camilom@constructoracapital.com	
		Porcentaje de Participación		100%	
	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			
	Inmueble	Corresponde al inmueble que resultará del englobe de los inmuebles identificados con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 01N-5024538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte			

	Proyecto	Proyecto inmobiliario a desarrollarse en el municipio de Medellin, Antioquia sobre el Inmueble, el proyecto consta de tres torres de 28 pisos con un total aproximado de 365 apartamentos en construcción tradicional,365 parqueaderos de vehículos privados, 365 cuartos útiles, 102 parqueaderos de vehículos para visitantes, contara con locales comerciales ubicados en el basamento, adicional tendrá excelentes zonas comunes como piscina climatizada de adultos y niños, piscina con 2 carriles de nado, turco, sauna, muro de escalar, triciclódromo, BBQ, parque infantil, salón de video juegos, salones sociales, cafetería, spa de mascotas, bicitaller, gimnasio dotado, cancha de squash, spinning, cancha en grama sintética, cancha multifuncional, cancha voleiplaya.
	Vigencia Fase Pre - Constructiva	Diez y ocho (18) meses, contados a partir de la firma del contrato de encargo fiduciario de preventas, es decir, 28 de enero de 2023. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.
	Clausulas limitativas	Numeral 15 - **Modificación del Contrato.** Numeral 6 literal c) - **Cuando Procede La Devolución De Recursos.** Numeral 8 - **Alcance de la Responsabilidad de Alianza.** Numeral 13 - **Cesión del Contrato.** Numeral 23 - **Desistimientos**
	Condiciones de Giro	Son las condiciones que debe acreditar el Constituyente - Constructor ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma. Las condiciones de giro se encuentran plenamente descritas en el numeral 9 de la caratula del Contrato.
	El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor	si_X__no____
	Fondo De Inversión Colectiva	10041256029
	Etapa del Proyecto	**Todas**

	Activo(s) Inmobiliario(s) (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: PROY-TURQUESA-APARTAMENTO 1212 Garaje (s): SÍ Numero de Garaje(s): PQ Y UTIL Deposito: SÍ Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: 0m² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: 0 m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.
Fase Constructiva.		
	Título Jurídico	Beneficio de Área _____ Compra Venta X_
	Vigencia Fase Constructiva	Para cada etapa es de veinte (20) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro de cada etapa.

ADQUIRENTE ADHERENTE	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	TELÉFONO

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

CLAUSULAS

1. OBJETO. EL CONTRATO TIENE POR OBJETO:

a. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de entregar los Recursos al Constituyente - Constructor para el desarrollo del Proyecto y derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula, en el Fideicomiso Inmobiliario.

b. La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en el Plan de Pagos.

c. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

FINALIDAD DEL CONTRATO DE ADHESIÓN: La entrega al Constituyente - Constructor de los

Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.

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

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

2. **ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO DE ADHESIÓN.** Son los Recursos que entrega(n) el (los) Adquirente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la consignación de éstos, exista la plena identificación de estos y se cuente con la plena vinculación del(los) Adquirente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.

3. **RENDIMIENTOS O UTILIDADES.** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos por el(ellos) aportados e invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Constituyente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Constituyente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

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

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

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

5. **OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATANTES.**

   5.1 OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR: Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato, el cual fue entregado en copia al(los)

Adquirente(s) al momento de su vinculación. El Constituyente - Constructor tendrá la especial obligación y prohibición de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al **Proyecto** durante toda la vigencia del presente Contrato De Adhesión.

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

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

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

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

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

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

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

vii. Abstenerse de entregar directamente Recursos al Constituyente - Constructor.

viii. Las demás establecidas en el presente Contrato De Adhesión y en los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

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

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

A) Por cumplimiento de las Condiciones de Giro: Los Recursos se entregarán al Constituyente - Constructor una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del proyecto contados desde la acreditación de las Condiciones de Giro.
Durante la vigencia del Contrato de Fiducia y en todo caso con posterioridad al cumplimiento de las Condiciones de Giro, los Recursos entregados serán puestos a disposición del Constituyente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato de Fiducia.

B) Por el NO cumplimiento de las Condiciones de Giro. En este caso Alianza informará al(los) Adquirente(s) que los Recursos se encuentran a su disposición.

C) Cuando Procede La Devolución De Recursos. (a) Por las causales indicadas en el literal b anterior; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Constituyente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. **REMUNERACIÓN.** Alianza cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Alianza la comisión establecida en el reglamento de este, el cual el (los) Adquiriente(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) de más de treinta (30) días en la entrega de los Recursos

según el Plan de Pagos y así lo haya instruido el Constituyente - Constructor, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.

10.3 Por voluntad del Constituyente - Constructor. El Constituyente - Constructor podrá instruir a Alianza la terminación unilateral del presente Contrato de Adhesión, caso en el cual no se aplicarán las sanciones a cargo de (los) Adquirente(s), y en consecuencia estará a cargo del Constituyente - Constructor pagar la penalidad prevista en la cláusula denominada Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.

10.4 Por incumplimiento del (los) Adquirente(s) a las obligaciones aquí pactadas y los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

10.5 Por voluntad de (los) Adquirente(s), caso en el cual se aplicará lo previsto en el numeral de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.

10.6 Por incumplimiento del(los) Adquirente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica, caso en el cual Alianza no cancelará suma alguna en favor del (los) Adquirente(s).

10.7 Cuando el (los) Adquirente(s) sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este Contrato de Adhesión.

10.8 Por el fallecimiento del (los) Adquirente(s) o alguno de estos en caso que la parte este compuesta por más de una persona, situación que deberá ser informada por los interesados al Constituyente – Constructor y, este a su vez a Alianza para que proceda a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Adquirente(s) al cual se transfieran dichos saldos. Salvo que medie cesión de conformidad con la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en el presente Contrato, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

10.9 De común acuerdo entre el Constituyente - Constructor y el (los) Adquiriente(s) Adherente(s).

10.10 Cuando, durante la Fase Constructiva y en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario, llegado el momento de escriturar el Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del el Activo(s) Inmobiliario(s) caso en el cual se aplicara el Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento .

11. GESTIÓN DE RIESGOS. Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado “Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

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

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

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 - Constructor, deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

16. **MANEJO DE DATOS PERSONALES.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de

conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. 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 - Constructor podrá optar por la constitución de esquema de fiducia inmobiliaria caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), razón por la cual le será entregada una copia del contrato del Contrato Fiduciario.

17.5 Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante "DCF"), al cual puede acudir correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono:+57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164. Dirección: 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 - Constructor, sin participación de Alianza.

17.8 Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato y del Contrato de Fiducia, según aplique, y, en virtud del Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente - Constructor suscriba conmigo (con nosotros).

17.9 Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada registro de cesión del presente Contrato De Adhesión causará una comisión a favor de Alianza equivalente a medio (0.5) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, la cual estará a mi(nuestro) cargo.

17.10 Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por 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 - Constructor, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado las explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.

17.12 El (Los) Adquirente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Constituyente - Constructor, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.

17.13 El (los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al (los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

17.14 Que conoce que el Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el(los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.

17.15 Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.

17.16Que es responsabilidad del Constituyente - Constructor la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.

18. **ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO**. En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista del negocio, incumpla los pagos acordados con el Constituyente - Constructor, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Constituyente - Constructor, asumirá las sanciones establecidas con el Constituyente - Constructor en virtud de la relación de consumo existente entre el Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

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

   EL ACUERDO POR DESISTIMIENTO – INCUMPLIMIENTO EQUIVALE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE

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

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

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

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

DESARROLLO FASE CONSTRUCTIVA.

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

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

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

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

a. Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para el Constituyente - Constructor, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente - Constructor.

b. El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el Proyecto, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso Fideicomitente - Constructor, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).

c. El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) que el Proyecto estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual

queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

d. Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente - Constructor mediante los documentos conexos que el Fideicomitente - Constructor suscriba con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

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

23. DESISTIMIENTOS. Además de lo dispuesto en este Contrato de Adhesión, el Fideicomitente - Constructor directamente me(nos) puede desistir del negocio si cuando llegado el momento de escriturar el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del (los) Activo(s) Inmobiliario(s); de igual forma por presentar una mora igual o superior a treinta (30) días en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del(los) Adquirente(s). Para aplicar estos desistimientos ante Alianza será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente - Constructor en ese sentido.

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

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

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

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:	
Descuento:	$0.00

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

Sobrecosto:	$0.00
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	
Aportes en efectivo	
Total de la Financiación: Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del Adquiriente Adherente carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el Constructor al Adquiriente Adherente.	

PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El valor de los aportes pactados con el Constructor será la suma de $499,000,000.00 (cuatrocientos noventa y nueve millones de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
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		

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

27		
28		
29		
30		

,

Total de la cuota inicial: $00

Total Financiación: $.00

El Contrato de Adhesión se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los_____días del mes_____de dos mil vein_____(2.02__).

FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA

Exclusivo para Fiducia Inmobiliaria

La solicitud de vinculación deberá estar diligenciada totalmente, sin enmendaduras ni tachones, con espacios en blanco anulados.

Tipo de Vinculación	Ciudad	Fecha
☐ Adquiriente ☐ Apoderado		DD MM AAAA

Proyecto

Constructora | No. de Encargo

1. DATOS GENERALES

Razón social o nombre legal				
☐ NIT ☐ Otro ¿Cuál?				No.
Datos de constitución	Fecha DD MM AAAA	Documento de constitución ☐ Escritura pública ☐ Documento privado ☐ Otro ¿Cuál?		
	Ciudad / Municipio	Departamento	País	
Dirección de la oficina principal / Código postal				Teléfono
Ciudad	Departamento	País		
Correo electrónico				

2. REPRESENTANTE LEGAL

Nombres / Apellidos		
Documento de identidad ☐ C.C. ☐ C.E. ☐ PAS ☐ Otro ¿Cuál?		No.
Dirección de residencia		Teléfono fijo y / celular
Ciudad	Departamento	País
¿Es PEP (Persona Públicamente Expuesta)? ☐ SI ☐ NO	***En caso de marcar la opción SI o en ocasión de poseer parentescos con personas catalogadas como PEP, por favor, diligenciar el FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA (Formato General). Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Circular Externa 055 de 2016 y el Decreto 1674 de 2016.***	

3. CLASIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Actividad ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Transporte ☐ Financiero ☐ Servicios ☐ Construcción ☐ Otro ¿Cuál?			
Sector ☐ Sector ☐ Privado ☐ Mixto	Actividad económica		Código CIIU
¿La entidad está vigilada por alguna superintendencia? ☐ SI ☐ NO ¿Cuál?		La Entidad es un organismo financiero extranjero ☐ SI ☐ NO	

4. INFORMACIÓN FINANCIERA *(Expresada en pesos colombianos – COP)*

Fecha de corte DD MM AAAA	La información financiera diligenciada debe guardar relación con los soportes financieros anexos.		
Activos $		Pasivos $	
Ingresos operacionales mensuales $		Egresos operacionales mensuales $	
Ingresos no operacionales mensuales $	Descripción de ingresos no operacionales:		

5. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

De manera voluntaria declaro que los recursos de la entidad que represento tienen origen lícito y que provienen de la actividad económica mencionada en el presente formulario, la cual se desarrolla dentro del marco legal y normativo colombiano vigente. De igual manera, declaro que todas las actividades e ingresos que la entidad que represento realiza y percibe provienen de actividades lícitas y que la mencionada entidad no se encuentra registrada en ninguna lista de reporte internacional.

Ampliación de información (Opcional): _____

6. AUTOCERTIFICACIÓN FATCA – CRS

¿Entidad Obligada a Tributar en Estados Unidos?:	☐ SI	☐ NO	No. de Identificación Tributaria (TIN):	
¿Entidad Obligada a Tributar en otro país?:	☐ SI	☐ NO	País:	No. de Identificación Tributaria (TIN) o equivalente:

7. OPERACIONES INTERNACIONALES

Realiza operaciones internacionales	☐ SI	☐ NO	***En caso de marcar la opción SI, por favor, diligenciar el FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA (Formato General). Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Circular Externa 055 de 2016.***

8. DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL INVERSIONISTA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO

Yo declaro que he recibido y entendido la información que se encuentra en el prospecto y el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto

9. PERFIL DE RIESGO DEL CLIENTE

☐ Conservador	Un inversionista que tiene por objetivo la estabilidad de su portafolio y la preservación de capital, buscando un retorno competente con la expectativa de inflación. Este portafolio se caracteriza por tener una baja volatilidad en sus rendimientos y porque la probabilidad de tener retornos negativos, mensualmente, es baja.

10. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN O RECURSO QUE TRANSFIERE

Clase o tipo de recurso a entregar o transferir	☐ Inmueble	☐ Dinero	☐ Otro ¿Cuál?	
Identificación del bien			Valor $	

11. AUTORIZACIONES

Autorizo a que la información aquí consignada y sus actualizaciones sean compartidas en **Alianza Valores S.A.** y **Alianza Fiduciaria S.A.** ☐ SI ☐ NO

Autorizo a la sociedad **Alianza Fiduciaria S.A.,** a reportar y solicitar, a cualquiera de los operadores de información o entidades que manejen o administren bases de datos con los mismos fines, toda información referente a mi comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones se reflejarán en las mencionadas bases de datos. En constancia de la presente autorización registro mi firma sobre el presente documento. ☐ SI ☐ NO

Mediante la firma del presente documento, manifiesto que conozco y acepto que cualquier consulta o reclamación relacionada con el tratamiento de mis datos personales podrá ser elevada verbalmente o por escrito ante **Alianza Fiduciaria S.A**., como responsable del tratamiento, cuya página web es: **www.alianza.com.co** y su teléfono de atención es 6447700, y en sus oficinas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

12. ACCIONISTAS

Por favor registre la información de los accionistas o socios que tengan directa o indirectamente más del 5% de participación en el capital social. Si en la composición accionaria existiera alguna empresa, por favor adjuntar la composición accionaria de la misma. Si el espacio no es suficiente, por favor adjuntar la relación diligenciando los mismos campos solicitados para cada uno de los accionistas.

Accionista 1	Nombres y Apellidos o razón social del accionista		
	Tipo Documento de identificación ☐ NIT ☐ C.C. ☐ C.E. ☐ PAS ☐ Otro ¿Cuál?		No.
	% de participación	Nacionalidad	¿Obligado a tributar en otro país? ☐ SI ☐ NO
	País en el que está obligado a tributar		No. de Identificación Tributaria (TIN) o equivalente
	¿Es PEP (Persona Públicamente Expuesta)? ☐ SI ☐ NO	***En caso de marcar la opción SI o en ocasión de poseer parentescos con personas catalogadas como PEP, por favor, diligenciar el FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA (Formato General). Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Circular Externa 055 de 2016 y el Decreto 1674 de 2016.***	
Accionista 2	Nombres y Apellidos o razón social del accionista		
	Tipo Documento de identificación ☐ NIT ☐ C.C. ☐ C.E. ☐ PAS ☐ Otro ¿Cuál?		No.
	% de participación	Nacionalidad	¿Obligado a tributar en otro país? ☐ SI ☐ NO
	País en el que está obligado a tributar		No. de Identificación Tributaria (TIN) o equivalente
	¿Es PEP (Persona Públicamente Expuesta)? ☐ SI ☐ NO	***En caso de marcar la opción SI o en ocasión de poseer parentescos con personas catalogadas como PEP, por favor, diligenciar el FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA (Formato General). Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Circular Externa 055 de 2016 y el Decreto 1674 de 2016.***	
Accionista 3	Nombres y Apellidos o razón social del accionista		
	Tipo Documento de identificación ☐ NIT ☐ C.C. ☐ C.E. ☐ PAS ☐ Otro ¿Cuál?		No.
	% de participación	Nacionalidad	¿Obligado a tributar en otro país? ☐ SI ☐ NO
	País en el que está obligado a tributar		No. de Identificación Tributaria (TIN) o equivalente
	¿Es PEP (Persona Públicamente Expuesta)? ☐ SI ☐ NO	***En caso de marcar la opción SI o en ocasión de poseer parentescos con personas catalogadas como PEP, por favor, diligenciar el FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA (Formato General). Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Circular Externa 055 de 2016 y el Decreto 1674 de 2016.***	

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

En constancia de haber leído, entendido y aprobado lo anterior, firmo el presente formulario.

Firma	Huella (Indice derecho)
Tipo y número de documento de identificación ☐ C.C. ☐ C.E. ☐ PAS ☐ Otro ¿Cuál?	
No.	

ENTREVISTA *(Espacio exclusivo para ser diligenciado en la sala de ventas)*

Nombre completo de la persona que realiza la entrevista	
Lugar y fecha de la entrevista	DD MM AAAA
¿La información diligenciada en el formulario de vinculación es consistente con los soportes adjuntos y / o con los datos brindados en la entrevista?	☐ SI ☐ NO
Resultado de la entrevista:	
Firma de la persona que realiza la entrevista	El solicitante es PEP? ☐ SI ☐ NO

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

PROYECTO TURQUESA
CARTA DE INSTRUCCIONES ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS

No. 10041250236

Fase o etapa del PROYECTO: ETAPA 2 – TORRE 2 PREVENTA
Unidad: PROY-ETAPA 2-APARTAMENTO 2409

Yo (nosotros),

ENCARGANTE	Identificación

actuando en nombre propio y para efectos del presente documento, en calidad de **ENCARGANTE**, manifiesto (manifestamos) y acepto (aceptamos) que:

1. Conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión (Preventas) suscrito el veintiocho (28) de mayo del dos mil veintiuno (2021) ("Contrato de Encargo Fiduciario"), del cual declaro haber recibido una copia simple, por medio del cual se constituyó el encargo fiduciario de administración e inversión denominado **TURQUESA PREVENTA,** a través del cual la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.** (el "**CONSTITUYENTE**") lleva a cabo la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado **TURQUESA** (el "**PROYECTO**"), respecto del cual me (nos) encuentro (encontramos) interesado(s) en adquirir una(s) unidad(es) inmobiliaria(s),

2. Conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.**, adelantará por su exclusiva cuenta y riesgo, sin injerencia de **ALIANZA**, la construcción y la enajenación del **PROYECTO**.

3. Conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que una vez el **CONSTITUYENTE** cumpla con las **CONDICIONES** señaladas en el numeral 2 de la presente Carta de Instrucciones, los recursos serán entregados a éste a través de un **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que constituirá el mismo **CONSTITUYENTE** en Alianza para la fase operativa o de construcción del proyecto, siendo este **FIDEICOMISO** en adelante el

BENEFICIARIO CONDICIONADO de los recursos que se entregarán conforme al Plan de Pagos regulado en la presente Carta de Instrucciones.

4. Que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que corresponderá al **CONSTITUYENTE** responder, exclusivamente y sin injerencia de **ALIANZA**, por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente al **PROYECTO** en general y frente a la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) elegida(s) en particular.

5. Que para administrar los recursos que constituyen el precio en que se estima(n) la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) de mi (nuestro) interés en el **PROYECTO**, manifiesto (manifestamos) mi (nuestra) intensión de abrir un Fondo de Inversión Colectiva Abierto que administre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

6. Que conozco (conocemos) el Reglamento del Fondo Común Ordinario o Fondo Abierto administrado por **ALIANZA**, el cual está publicado en la página web www.alianza.com.co.

7. Por lo anterior, mediante la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** instruyo irrevocablemente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**., que en adelante se denominará la **FIDUCIARIA** o **ALIANZA**, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad (el "**ENCARGANTE**"), adelante las siguientes:

INSTRUCCIONES:

1. Recibir los aportes que realizaré (realizaremos), de acuerdo con lo señalado en el Numeral Sexto de las **DECLARACIONES** del presente documento, según las instrucciones recibidas en la Sala de Negocios del **CONSTITUYENTE**, a fin de que sean administrados por la **FIDUCIARIA** en el Fondo Abierto Alianza, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario que manifestó conocer y aceptar. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez los mismos sean entregados real y efectivamente por parte mía (nuestra), junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por mí (nosotros). En consecuencia, la **FIDUCIARIA**, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por mí (nosotros), no responderá por el destino que se le dé a los dineros que supuestamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo.

PARÁGRAFO. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o

que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad. El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE** y por el **CONSTITUYENTE.**

2. Poner a disposición del **CONSTITUYENTE** a través de un **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (BENEFICIARIO CONDICIONADO)** que se constituirá en Alianza para tal fin, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario, los dineros por mí (nosotros) entregados y administrados en el Fondo Abierto **ALIANZA**, de conformidad con las presentes instrucciones, una vez obtenidas las **CONDICIONES** que se mencionan a continuación (las "**CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS**"). Queda entendido que **(i)** mientras no se cumplan las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** señaladas en la presente **CARTA**, o **(ii)** si las mencionadas **CONDICIONES** no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, el **BENEFICIARIO** de los recursos por mí (nosotros) entregados y sus rendimientos soy yo. Por lo tanto, el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que constituirá en Alianza el **CONSTITUYENTE** se tendrá como **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas **CONDICIONES**. Para poner a disposición del **CONSTITUYENTE** a través del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que se constituirá en Alianza, los recursos por mí (nosotros) entregados y sus rendimientos, el **CONSTITUYENTE** deberá acreditar ante **ALIANZA** las siguientes **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS,** para la **torre 2** del **PROYECTO**, dentro del plazo establecido para el efecto, y a partir de ese momento, el **BENEFICIARIO** de los recursos por mi entregados y sus rendimientos será el **CONSTITUYENTE**:

2.1 Que el **CONSTITUYENTE** allegue a **ALIANZA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.

2.2 La existencia y entrega a **ALIANZA** de copia la licencia de Construcción para **EL PROYECTO** debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea **EL CONSTITUYENTE,** es decir, **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.** Queda entendido que **ALIANZA** no podrá figurar como titular de la respectiva licencia.
2.3 Entregue a **ALIANZA** la certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera, suscrita por el **CONSTITUYENTE** y el **INTERVENTOR**.

2.4 Que la **FIDUCIARIA** reciba copia de las **CARTAS DE INSTRUCCIONES,** suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultante del

PROYECTO, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por éstos en el Fondo Abierto Alianza, administrado por la **FIDUCIARIA**, que representen por lo menos el cincuenta (50%) de las unidades privadas **que conformen cada torre del PROYECTO**, en las cuales los **ENCARGANTES** designen al **CONSTITUYENTE** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento que éste último cumpla con las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** las unidades inmobiliarias que el **CONSTITUYENTE** se haya reservado para sí o las quiera utilizar para realizar canjes con los proveedores del **PROYECTO.** El referido porcentaje ha sido establecido por el **CONSTITUYENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO.**

2.5 Entregue a ALIANZA el presupuesto de obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto, aprobado por el CONSTITUYENTE y el INTERVENTOR.

2.6 Acredite ante **ALIANZA** que se establecieron las fuentes de financiación para cada etapa del **PROYECTO**, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición**: (i)** Si la fuente de financiación es un **CRÉDITO CONSTRUCTOR** otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, **(ii)** si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.

2.7 Que el **CONSTITUYENTE** haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente contrato.

2.8 La presentación a ALIANZA de las póliza expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **CONSTITUYENTE**, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE OPERATIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el BENEFICIARIO será el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y

el tomador será el CONSTITUYENTE.

2.9 La designación del **INTERVENTOR** del **PROYECTO** y aceptación del cargo por parte éste.

2.10 Certificación por parte del **INTERVENTOR** donde indique que las pólizas exigidas en esta cláusula están vigentes, son completas, cubren todos los riesgos exigidos y se encuentra pagada la prima.

2.11 Certificado de tradición y libertad del (de los) Lote(s) sobre el (los) cual(es) se va a construir el **PROYECTO**, con vigencia no superior a 30 días a su entrega a **ALIANZA**, donde conste que éste(os) es (son) de propiedad de un Fideicomiso de Administración Simple cuyos derechos fiduciarios vinculados al inmueble deberán encontrarse cedidos en su totalidad al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, o donde conste que el inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** se encuentra transferido al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.** Queda claro para las partes que sobre el **INMUEBLE** no podrá recaer gravámenes o limitaciones al dominio.

2.12 La entrega de un estudio de títulos sobre del bien inmueble en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, con fecha de expedición no mayor a treinta días a antelación a su expedición, de suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** a los **ENCARGANTES**.

2.13 La radicación en la Sección de Recepción de **ALIANZA** de la certificación firmada por **CONSTITUYENTE** y el **INTERVENTOR**, de haberse alcanzado la totalidad de las **CONDICIONES DE GIRO** anteriormente citadas.

2.14 Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos **ENCARGANTES**, los recursos por ellos aportados al **ENCARGO FIDUCIARIO** en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

Para tales efectos, se establece que el término que tiene el **CONSTITUYENTE** para cumplir las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** para la **TORRE 2** del **PROYECTO** es de dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de firma del **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN (PREVENTA TURQUESA)**, el cual se entenderá

prorrogado automáticamente por una sola vez por un periodo igual al inicialmente pactado (18 meses), si ninguna de las partes manifiesta por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial. Una vez vencido el plazo inicial y su prórroga automática, en caso de requerirse una ampliación adicional del término para la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, se suscribirá un otrosí con la **FIDUCIARIA** ampliando el plazo, lo cual será notificado al correo electrónico o físico a los **ENCARGANTES** quienes contarán con un término de cinco (5) días hábiles para retirarse del **PROYECTO** sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el **ENCARGANTE** manifieste su voluntad de retirarse del **PROYECTO**, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las **CONDICIONES DE GIRO**.

En todo caso, los recursos por mi entregados serán puestos a disposición del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, **BENEFICIARIO CONDICIONADO** cuando **(i)** se hayan cumplido las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** dentro del plazo establecido en el Párrafo anterior y **(ii)** se hayan cumplido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación por parte del **CONSTITUYENTE** de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del **PROYECTO TURQUESA** ante la autoridad competente. Por su parte, el **CONSTITUYENTE** se ha obligado a destinar los recursos a él entregados a través del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, (**BENEFICIARIO CONDICIONADO**) que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza para tal fin, conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO.**

3. Poner a mí disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del término arriba referido, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA** a que haya lugar por la administración de los mismos en el Fondo Abierto Alianza, en el evento en que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato de Encargo Fiduciario, las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS**. Tales recursos se pondrán a mi (nosotros) disposición en un encargo fiduciario a mi nombre en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no me presente a reclamar los recursos a mi favor.

4. Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el **CONSTITUYENTE** podrá acceder a los recursos a través del Fideicomiso Administración Inmobiliaria (**BENEFICIARIO CONDICIONADO**) que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza para tal fin cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del Proyecto. Así mismo,

el **CONSTITUYENTE** a través del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria (**BENEFICIARIO CONDICIONADO**) que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza para tal fin accederá a los rendimientos producidos por mis (nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

5. Descontar la comisión prevista para la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del Fondo Abierto Alianza, en virtud del cual se administran los recursos por mi entregado de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.

6. Declaro conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el **CONSTITUYENTE**, y que serán éstas (las Condiciones) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos.

7. El Constituyente directamente me (nos) puede desistir del negocio si: **(i)** se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por más de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 o **(ii)** cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial de la presente carta, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia. Para aplicar estos desistimientos ante **ALIANZA** será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Constituyente en ese sentido.

8. Me reservo el derecho de solicitar al Constituyente el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito.

9. Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del Constituyente, la **FIDUCIARIA** girará tales sumas de dinero dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas. Transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que haya(mos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(mos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del Constituyente, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida por este documento para que aperture una inversión a mi(nuestro)

nombre en el Fondo Abierto Alianza, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

DECLARACIONES:

1. Conozco (conocemos) que el punto de equilibrio del **PROYECTO** fue establecido directamente por el **CONSTITUYENTE**, sin participación de **ALIANZA**, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

2. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que **ALIANZA** como sociedad, como administradora del Contrato no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente suscriba conmigo y que regirán una vez cumplidas las Condiciones**.**

3. Conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA**, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO**.

4. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de Cesión de la presente carta de instrucciones causará una comisión a favor de **ALIANZA** equivalente a 0.5 SMMLV, la cual estará a mi (nuestro) cargo.

5. Manifiesto (manifestamos) saber que el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

6. El valor de los aportes pactado con el **CONSTITUYENTE** será la suma que de acuerdo con el cronograma de aportes que me (nos) obligo (obligamos) a cumplir expresamente y que se encuentra detallado en el Anexo No. 1, que hace parte integral del presente documento.

7. Autorizo (autorizamos) a la **FIDUCIARIA** a realizar el reporte y consulta a TransUnión y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente, en los mismos términos en que el **CONSTITUYENTE** autoriza dentro del Contrato de Encargo Fiduciario.

8. Manifiesto(manifestamos) saber que **ALIANZA:** i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las Condiciones, y ii) No es constructor, enajenador,

gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del Proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del Constituyente.

Conforme a lo anterior, el **CONSTITUYENTE** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

9. Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).

10. Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) el reglamento del Fondo, que ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co, y que en dicho Fondo serán invertidos los aportes que entregue(mos).

11. Autorizo(amos) al Constituyente para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el Contrato.

12. Manifiesto(manifestamos) que los siguientes son los derechos que adquiero (adquirimos) en mi(nuestra) calidad de **ENCARGANTE(S): (i)** que la Fiduciaria me(nos) 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 que sí se cumplen las Condiciones, los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, Beneficiario Condicionado. **(iii)** A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, Beneficiario Condicionado, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del CONSTITUYENTE, a través del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza para tal fin, , para que el **CONSTITUYENTE** imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos conforme el Contrato; **(iv)** En caso que no se cumplan las Condiciones dentro del plazo establecido para el efecto, a que

me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

13. Cualquier modificación que altere las Condiciones definidas en el Contrato deberá ser notificado y aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del Proyecto, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los Encargantes, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del Proyecto. En todo caso, se debe mantener la proporción establecida en la condición establecida en el literal d) del numeral segundo correspondiente al Capítulo de Instrucciones de la presente carta. De lo contrario, la respectiva modificación requerirá mi(nuestra) aprobación**.**

14. La presente carta de instrucciones contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

15. Manifiesto (manifestamos) que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del **CONSTITUYENTE**.

16. Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí (nosotros) en mi calidad de **ENCARGANTE(S): (i)** Realizar los aportes al Fondo, en los plazos y montos establecidos en el numeral sexto (6to), **(ii)** a no entregar sumas de dinero al **CONSTITUYENTE**, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último, mientras se cumplen las Condiciones, **(iii)** obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del Constituyente para la celebración de cesión de los derechos derivados de la inversión en el Fondo y **(iv)** actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.

17. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por mi (nosotros) realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. 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.

18. Tanto la **FIDUCIARIA** como el **CONSTITUYENTE** deberán entender que yo (nosotros) ejerzo (ejercemos) mi (nuestro) derecho a desistir del negocio si **(i)** así lo manifiesto

(manifestamos) por escrito. **(ii)** Cuando presente (mos) mora en el pago de las cuotas por más de sesenta (60) días. Para estos efectos, se tendrá en cuenta lo establecido en el Parágrafo de este Numeral. **(iii)** Me (nos) abstenga (abstengamos) de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble identificado en la parte inicial de la presente CARTA. En estos casos, autorizo (autorizamos) a que se me (nos) descuente de los recursos que haya (hayamos) entregado o de los rendimientos si los hubiera, el diez (10%) del valor establecido en el Anexo 1 de la Carta de Instrucciones denominado, Valor de la Unidad Inmobiliaria,, sin que dicho monto supere el 90% de los recursos entregados, por concepto del ejercicio por parte mía (nuestra) del derecho a desistir del negocio, y que dicha suma sea entregada al **CONSTITUYENTE** a través del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria (**BENEFICIARIO CONDICIONADO**) que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza para tal fin. En consecuencia, la **FIDUCIARIA** pondrá a mi (nuestra) disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** notifique a la **FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.

PARÁGRAFO. Para todos los efectos contractuales y legales manifiesto que renuncio expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

19. Autorizo (autorizamos) a la **FIDUCIARIA** a realizar el reporte y consulta a la **TRANSUNIÓN S.A.** y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente, en los mismos términos en que el **CONSTITUYENTE** autoriza dentro del Contrato de Encargo Fiduciario.

20. Manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA** y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario.

21. Me (nos) obligo (obligamos) a NO entregar directamente al **CONSTITUYENTE** las sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia consignarlas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA** y de acuerdo a lo establecido en este documento.

22. Manifiesto (manifestamos) conocer que al momento en que los recursos por mí (nosotros) entregados sean puestos a disposición del **CONSTITUYENTE** a través del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria (**BENEFICIARIO CONDICIONADO**) que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza, conforme a lo instruido en este documento, el

CONSTITUYENTE se obliga a registrar a mi favor la cuenta por pagar correspondiente a dichos recursos.

23. Que he(mos) recibido de **EL CONSTITUYENTE** capacitación y explicación acerca del alcance de la gestión que llevará a cabo la **FIDUCIARIA** con respecto al **PROYECTO**, en el sentido de que ella no lo desarrolla ni lleva el control de la cartera y tesorería del **PROYECTO**, lo cual estará a cargo de **EL CONSTITUYENTE**. De igual forma, manifestamos que recibimos información de la forma en que la **FIDUCIARIA** invertirá los aportes por mí (nosotros) entregados. Así mismo, dichas explicaciones y alcance de la labor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

24. Que he(mos) recibido copia de la cartilla informativa sobre Fiducia Inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia. El ABC de Negocios Fiduciarios y la cartilla se encuentran a disposición del **ENCARGANTE** y pueden consultarse mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

25. Que conozco(conocemos) la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de **ALIANZA**, sus funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de mis(nuestros) intereses como consumidor(es) financiero(s).

26. Que conozco (conocemos) mis(nuestros) derechos que como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas mis(nuestras) peticiones, quejas, y reclamos 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. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com, Teléfono:+57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.

27. Que la presente Carta de Instrucciones ha sido ampliamente discutida por mi(nuestra) parte con la **FIDUCIARIA** y el **CONSTITUYENTE.**

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona a continuación obligándome a notificar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **CONSTITUYENTE** todo cambio que

se produzca en los mismos:

ENCARGANTE	Dirección	Teléfono

Anexo (anexamos) a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco (conocemos) y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

Suscribo la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES**, en calidad de **ENCARGANTE**, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma

ENCARGANTE	Identificación

ANEXO 1 - VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

El valor de los aportes pactado con el **CONSTITUYENTE** será la suma de $423,300,000.00 (cuatrocientos veintitres millones trescientos mil) de acuerdo con el plan de pagos dispuesto en la OPCION DE COMPRA suscrita en el cierre de la negociación:

Cuota	**Valor**	**Fecha** (dd/mm/aa)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		

Total de la cuota inicial

Total Financiación:

CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS NATURE BIO TORRE 2 Y 3					
	Partes	Serán partes del Contrato de Adhesión: La Fiduciaria, El Constituyente - Constructor, Promotor y el(los) Adquirente(s) conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato de Adhesión.			
	La Fiduciaria	CATALINA POSADA MEJIA, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, actuando en nombre y representación de Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3			
		Dirección	Carrera 43ª #14-57	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico		euribe@alianza.com.co	
	Constituyente - Constructor	**ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO,** mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.98.545.946, quien actúa en el presente contrato en nombre y representación legal de la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S**., NIT. 811.032.292-3, en calidad de presidente colectivo, con domicilio en Medellín, constituido por escritura Pública Nro. 1122 del 18 de febrero del 2.002 de la Notaría 15 de Medellín, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín el día 26 de febrero del 2.002, en el libro 9o., folio 246, bajo el Nro. 1720, reformada en la razón social según Escritura Pública Nro. 11070 del 20 de septiembre del 2006 de la Notaria 15 de Medellín, tal como consta en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Medellín			
		Dirección	Calle19 #43g-169 ofi 601	Ciudad	Medellín
		Correo Electrónico		camilom@constructoracapital.com	
		Porcentaje de Participación		100%	
	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			
	Inmueble	Corresponde al inmueble que resultará del englobe de los inmuebles identificados con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-75785 y 001-116599 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur			

	Proyecto	Proyecto inmobiliario a desarrollarse en el municipio de Sabaneta, Antioquia sobre el Inmueble, el proyecto consta de aproximadamente con seis torres de 28 pisos con un total aproximado de 936 apartamentos en construcción tradicional,936 parqueaderos de vehículos privados, 943 cuartos útiles, 241 parqueaderos de vehículos para visitantes, contara con locales comerciales ubicados en el basamento, adicional tendrá excelentes zonas comunes como piscina climatizada de adultos y niños, piscina con 2 carriles de nado, turco, sauna, muro de escalar, triciclódromo, BBQ, parque infantil, salón de video juegos, salones sociales, cafetería, spa de mascotas, bicitaller, gimnasio dotado, cancha de squash, spinning, cancha en grama sintética, cancha multifuncional, cancha voleiplaya. El presente acuerdo es para únicamente la etapa 2 del proyecto
		La Etapa 2 Comprende la torre 2, la cual estará conformada por 156 apartamentos,156 parqueaderos de vehículos, 156 cuartos útiles.
		La Etapa 3 Comprende la torre 3, la cual estará conformada por 156 apartamentos, 156 parqueaderos de vehículos, 156 cuartos útiles.
	Vigencia Fase Pre - Constructiva	**ETAPA 2 TORRE 2:** Diez y ocho (18) meses, contados a partir de la firma del contrato de encargo fiduciario de preventas, es decir, 28 de diciembre de 2022. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.
	Clausulas limitativas	Numeral 15 - **Modificación del Contrato.** Numeral 6 literal c) - **Cuando Procede La Devolución De Recursos.** Numeral 8 - **Alcance de la Responsabilidad de Alianza.** Numeral 13 - **Cesión del Contrato.** Numeral 23 - **Desistimientos**
	Condiciones de Giro	Son las condiciones que debe acreditar el Constituyente - Constructor ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma. Las condiciones de giro se encuentran plenamente descritas en el numeral 9 de la caratula del Contrato.
	El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor	si_X__ no____
	Fondo De Inversión Colectiva	10041256029
	Etapa del Proyecto	**Etapa 2 torre 2**

	Activo(s) Inmobiliario(s) (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: PROY-NATURE BIO-APARTAMENTO 1212 Garaje (s): SÍ Numero de Garaje(s): PQ Y UTIL 98152 Deposito: SÍ Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: 0m² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: 0 m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.
Fase Constructiva.		
	Título Jurídico	Beneficio de Área ____ Compra Venta ____X_
	Vigencia Fase Constructiva	Para cada etapa es de veinte (20) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro de cada etapa.

ADQUIRENTE ADHERENTE	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	TELÉFONO
SUSANA HENRIQUEZ CORONADO	1037656502	Domicilio: DIG 75B # 33A - 83 Email: susanahenriquez1@hotmail.com Oficina:	Domicilio: 3104246590 Oficina: 3104246590

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

CLAUSULAS

1. OBJETO. EL CONTRATO TIENE POR OBJETO:

a. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de entregar los Recursos al Constituyente - Constructor para el desarrollo del Proyecto y derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula, en el Fideicomiso Inmobiliario.

b. La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en el Plan de Pagos.

c. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

FINALIDAD DEL CONTRATO DE ADHESIÓN: La entrega al Constituyente - Constructor de los

Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.

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

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

2. **ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO DE ADHESIÓN.** Son los Recursos que entrega(n) el (los) Adquirente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la consignación de éstos, exista la plena identificación de estos y se cuente con la plena vinculación del(los) Adquirente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.

3. **RENDIMIENTOS O UTILIDADES.** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos por el(ellos) aportados e invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Constituyente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Constituyente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

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

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

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

5. **OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATANTES.**

   5.1 OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR: Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato, el cual fue entregado en copia al(los)

Adquirente(s) al momento de su vinculación. El Constituyente - Constructor tendrá la especial obligación y prohibición de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al **Proyecto** durante toda la vigencia del presente Contrato De Adhesión.

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

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

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

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

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

vii. Abstenerse de entregar directamente Recursos al Constituyente - Constructor.

viii. Las demás establecidas en el presente Contrato De Adhesión y en los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

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

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

A) Por cumplimiento de las Condiciones de Giro: Los Recursos se entregarán al Constituyente - Constructor una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del proyecto contados desde la acreditación de las Condiciones de Giro.
Durante la vigencia del Contrato de Fiducia y en todo caso con posterioridad al cumplimiento de las Condiciones de Giro, los Recursos entregados serán puestos a disposición del Constituyente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato de Fiducia.

B) Por el NO cumplimiento de las Condiciones de Giro. En este caso Alianza informará al(los) Adquirente(s) que los Recursos se encuentran a su disposición.

C) Cuando Procede La Devolución De Recursos. (a) Por las causales indicadas en el literal b anterior; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Constituyente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. **REMUNERACIÓN.** Alianza cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Alianza la comisión establecida en el reglamento de este, el cual el (los) Adquiriente(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) de más de treinta (30) días en la entrega de los Recursos

según el Plan de Pagos y así lo haya instruido el Constituyente - Constructor, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.

10.3 Por voluntad del Constituyente - Constructor. El Constituyente - Constructor podrá instruir a Alianza la terminación unilateral del presente Contrato de Adhesión, caso en el cual no se aplicarán las sanciones a cargo de (los) Adquirente(s), y en consecuencia estará a cargo del Constituyente - Constructor pagar la penalidad prevista en la cláusula denominada Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.

10.4 Por incumplimiento del (los) Adquirente(s) a las obligaciones aquí pactadas y los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

10.5 Por voluntad de (los) Adquirente(s), caso en el cual se aplicará lo previsto en el numeral de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.

10.6 Por incumplimiento del(los) Adquirente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica, caso en el cual Alianza no cancelará suma alguna en favor del (los) Adquirente(s).

10.7 Cuando el (los) Adquirente(s) sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este Contrato de Adhesión.

10.8 Por el fallecimiento del (los) Adquirente(s) o alguno de estos en caso que la parte este compuesta por más de una persona, situación que deberá ser informada por los interesados al Constituyente – Constructor y, este a su vez a Alianza para que proceda a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Adquirente(s) al cual se transfieran dichos saldos. Salvo que medie cesión de conformidad con la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en el presente Contrato, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

10.9 De común acuerdo entre el Constituyente - Constructor y el (los) Adquiriente(s) Adherente(s).

10.10 Cuando, durante la Fase Constructiva y en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario, llegado el momento de escriturar el Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del el Activo(s) Inmobiliario(s) caso en el cual se aplicara el Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento .

11. GESTIÓN DE RIESGOS. Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado “Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

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

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

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 - Constructor, deberán contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

16. **MANEJO DE DATOS PERSONALES.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de

conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. 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 - Constructor podrá optar por la constitución de esquema de fiducia inmobiliaria caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), razón por la cual le será entregada una copia del contrato del Contrato Fiduciario.

17.5 Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante "DCF"), al cual puede acudir correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono:+57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164. Dirección: 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 - Constructor, sin participación de Alianza.

17.8 Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato y del Contrato de Fiducia, según aplique, y, en virtud del Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente - Constructor suscriba conmigo (con nosotros).

17.9 Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada registro de cesión del presente Contrato De Adhesión causará una comisión a favor de Alianza equivalente a medio (0.5) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, la cual estará a mi(nuestro) cargo.

17.10 Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por 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 - Constructor, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado las explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.
17.12 El (Los) Adquirente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Constituyente - Constructor, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.
17.13 El (los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al (los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
17.14 Que conoce que el Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el(los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
17.15 Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.
17.16Que es responsabilidad del Constituyente - Constructor la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.

18. **ACUERDO POR DESISTIMIENTO - INCUMPLIMIENTO**. En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista del negocio, incumpla los pagos acordados con el Constituyente - Constructor, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Constituyente - Constructor, asumirá las sanciones establecidas con el Constituyente - Constructor en virtud de la relación de consumo existente entre el Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

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

   EL ACUERDO POR DESISTIMIENTO – INCUMPLIMIENTO EQUIVALE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE

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

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

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

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

DESARROLLO FASE CONSTRUCTIVA.

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

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

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

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

a. Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para el Constituyente - Constructor, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente - Constructor.

b. El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el Proyecto, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso Fideicomitente - Constructor, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).

c. El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) que el Proyecto estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual

queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

d. Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente - Constructor mediante los documentos conexos que el Fideicomitente - Constructor suscriba con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

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

23. DESISTIMIENTOS. Además de lo dispuesto en este Contrato de Adhesión, el Fideicomitente - Constructor directamente me(nos) puede desistir del negocio si cuando llegado el momento de escriturar el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del (los) Activo(s) Inmobiliario(s); de igual forma por presentar una mora igual o superior a treinta (30) días en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del(los) Adquirente(s). Para aplicar estos desistimientos ante Alianza será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente - Constructor en ese sentido.

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

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

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

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:	$499,000,000.00
Descuento:	$0.00

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

Sobrecosto:	$0.00
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	$499,000,000.00
Aportes en efectivo	$149,700,000.00
Total de la Financiación: Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del Adquiriente Adherente carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el Constructor al Adquiriente Adherente.	$0.00

PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El valor de los aportes pactados con el Constructor será la suma de $499,000,000.00 (cuatrocientos noventa y nueve millones de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
1	$4,000,000.00	09-06-2023
2	$5,203,571.00	25-07-2023
3	$5,203,571.00	25-08-2023
4	$5,203,571.00	25-09-2023
5	$5,203,571.00	25-10-2023
6	$5,203,571.00	25-11-2023
7	$5,203,571.00	25-12-2023
8	$5,203,571.00	25-01-2024
9	$5,203,571.00	25-02-2024
10	$5,203,571.00	25-03-2024
11	$5,203,571.00	25-04-2024
12	$5,203,571.00	25-05-2024
13	$5,203,571.00	25-06-2024
14	$5,203,571.00	25-07-2024
15	$5,203,571.00	25-08-2024
16	$5,203,571.00	25-09-2024
17	$5,203,571.00	25-10-2024
18	$5,203,571.00	25-11-2024
19	$5,203,571.00	25-12-2024
20	$5,203,571.00	25-01-2025
21	$5,203,571.00	25-02-2025
22	$5,203,571.00	25-03-2025
23	$5,203,571.00	25-04-2025
24	$5,203,571.00	25-05-2025
25	$5,203,571.00	25-06-2025
26	$5,203,571.00	25-07-2025

27	$5,203,571.00	25-08-2025
28	$5,203,571.00	25-09-2025
29	$5,203,583.00	25-10-2025
30	$349,300,000.00	12-01-2026

,

Total de la cuota inicial: $149,700,000.00

Total Financiación: $349,300,000.00

El Contrato de Adhesión se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los _____ días del mes _____ de dos mil vein____ (2.02__).

PROYECTO NATURE AQUA
CARTA DE INSTRUCCIONES ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS

No. 10041250236

Fase o etapa del PROYECTO: ETAPA 2 – TORRE 2 PREVENTA
Unidad: PROY-ETAPA 2-APARTAMENTO 2409

Yo (nosotros),

ENCARGANTE	Identificación
ANGELA MARIA MOSSOS SALDARRIAGA	1072704967

actuando en nombre propio y para efectos del presente documento, en calidad de **ENCARGANTE**, manifiesto (manifestamos) y acepto (aceptamos) que:

1. Conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión (Preventas) suscrito el veintiocho (28) de mayo del dos mil veintiuno (2021) ("Contrato de Encargo Fiduciario"), del cual declaro haber recibido una copia simple, por medio del cual se constituyó el encargo fiduciario de administración e inversión denominado **NATURE AQUA PREVENTA,** a través del cual la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.** (el "**CONSTITUYENTE**") lleva a cabo la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado **NATURE AQUA** (el "**PROYECTO**"), respecto del cual me (nos) encuentro (encontramos) interesado(s) en adquirir una(s) unidad(es) inmobiliaria(s),

2. Conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.**, adelantará por su exclusiva cuenta y riesgo, sin injerencia de **ALIANZA**, la construcción y la enajenación del **PROYECTO**.

3. Conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que una vez el **CONSTITUYENTE** cumpla con las **CONDICIONES** señaladas en el numeral 2 de la presente Carta de Instrucciones, los recursos serán entregados a éste a través de un **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que constituirá el mismo **CONSTITUYENTE** en Alianza para la fase operativa o de construcción del proyecto, siendo este **FIDEICOMISO** en adelante el

BENEFICIARIO CONDICIONADO de los recursos que se entregarán conforme al Plan de Pagos regulado en la presente Carta de Instrucciones.

4. Que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que corresponderá al **CONSTITUYENTE** responder, exclusivamente y sin injerencia de **ALIANZA**, por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente al **PROYECTO** en general y frente a la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) elegida(s) en particular.

5. Que para administrar los recursos que constituyen el precio en que se estima(n) la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) de mi (nuestro) interés en el **PROYECTO**, manifiesto (manifestamos) mi (nuestra) intensión de abrir un Fondo de Inversión Colectiva Abierto que administre **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

6. Que conozco (conocemos) el Reglamento del Fondo Común Ordinario o Fondo Abierto administrado por **ALIANZA**, el cual está publicado en la página web www.alianza.com.co.

7. Por lo anterior, mediante la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES** instruyo irrevocablemente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**., que en adelante se denominará la **FIDUCIARIA** o **ALIANZA**, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad (el "**ENCARGANTE**"), adelante las siguientes:

INSTRUCCIONES:

1. Recibir los aportes que realizaré (realizaremos), de acuerdo con lo señalado en el Numeral Sexto de las **DECLARACIONES** del presente documento, según las instrucciones recibidas en la Sala de Negocios del **CONSTITUYENTE**, a fin de que sean administrados por la **FIDUCIARIA** en el Fondo Abierto Alianza, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario que manifestó conocer y aceptar. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez los mismos sean entregados real y efectivamente por parte mía (nuestra), junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por mí (nosotros). En consecuencia, la **FIDUCIARIA**, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por mí (nosotros), no responderá por el destino que se le dé a los dineros que supuestamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo.

PARÁGRAFO. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o

que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad. El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE** y por el **CONSTITUYENTE.**

2. Poner a disposición del **CONSTITUYENTE** a través de un **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (BENEFICIARIO CONDICIONADO)** que se constituirá en Alianza para tal fin, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario, los dineros por mí (nosotros) entregados y administrados en el Fondo Abierto **ALIANZA**, de conformidad con las presentes instrucciones, una vez obtenidas las **CONDICIONES** que se mencionan a continuación (las "**CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS**"). Queda entendido que **(i)** mientras no se cumplan las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** señaladas en la presente **CARTA**, o **(ii)** si las mencionadas **CONDICIONES** no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, el **BENEFICIARIO** de los recursos por mí (nosotros) entregados y sus rendimientos soy yo. Por lo tanto, el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que constituirá en Alianza el **CONSTITUYENTE** se tendrá como **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas **CONDICIONES**. Para poner a disposición del **CONSTITUYENTE** a través del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que se constituirá en Alianza, los recursos por mí (nosotros) entregados y sus rendimientos, el **CONSTITUYENTE** deberá acreditar ante **ALIANZA** las siguientes **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS,** para la **torre 2** del **PROYECTO**, dentro del plazo establecido para el efecto, y a partir de ese momento, el **BENEFICIARIO** de los recursos por mi entregados y sus rendimientos será el **CONSTITUYENTE**:

2.1 Que el **CONSTITUYENTE** allegue a **ALIANZA** la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.

2.2 La existencia y entrega a **ALIANZA** de copia la licencia de Construcción para **EL PROYECTO** debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea **EL CONSTITUYENTE,** es decir, **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.** Queda entendido que **ALIANZA** no podrá figurar como titular de la respectiva licencia.
2.3 Entregue a **ALIANZA** la certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera, suscrita por el **CONSTITUYENTE** y el **INTERVENTOR**.

2.4 Que la **FIDUCIARIA** reciba copia de las **CARTAS DE INSTRUCCIONES,** suscritas por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultante del

PROYECTO, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por éstos en el Fondo Abierto Alianza, administrado por la **FIDUCIARIA**, que representen por lo menos el cincuenta (50%) de las unidades privadas **que conformen cada torre del PROYECTO**, en las cuales los **ENCARGANTES** designen al **CONSTITUYENTE** como **BENEFICIARIO** de los recursos en el evento que éste último cumpla con las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS**. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** las unidades inmobiliarias que el **CONSTITUYENTE** se haya reservado para sí o las quiera utilizar para realizar canjes con los proveedores del **PROYECTO.** El referido porcentaje ha sido establecido por el **CONSTITUYENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO.**

2.5 Entregue a ALIANZA el presupuesto de obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto, aprobado por el CONSTITUYENTE y el INTERVENTOR.

2.6 Acredite ante **ALIANZA** que se establecieron las fuentes de financiación para cada etapa del **PROYECTO**, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición**: (i)** Si la fuente de financiación es un **CRÉDITO CONSTRUCTOR** otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito, **(ii)** si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada.

2.7 Que el **CONSTITUYENTE** haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente contrato.

2.8 La presentación a ALIANZA de las póliza expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **CONSTITUYENTE**, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE OPERATIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el BENEFICIARIO será el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** y

el tomador será el CONSTITUYENTE.

2.9 La designación del **INTERVENTOR** del **PROYECTO** y aceptación del cargo por parte éste.

2.10 Certificación por parte del **INTERVENTOR** donde indique que las pólizas exigidas en esta cláusula están vigentes, son completas, cubren todos los riesgos exigidos y se encuentra pagada la prima.

2.11 Certificado de tradición y libertad del (de los) Lote(s) sobre el (los) cual(es) se va a construir el **PROYECTO**, con vigencia no superior a 30 días a su entrega a **ALIANZA**, donde conste que éste(os) es (son) de propiedad de un Fideicomiso de Administración Simple cuyos derechos fiduciarios vinculados al inmueble deberán encontrarse cedidos en su totalidad al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, o donde conste que el inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** se encuentra transferido al **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.** Queda claro para las partes que sobre el **INMUEBLE** no podrá recaer gravámenes o limitaciones al dominio.

2.12 La entrega de un estudio de títulos sobre del bien inmueble en el cual se desarrollará el **PROYECTO**, con fecha de expedición no mayor a treinta días a antelación a su expedición, de suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del **PROYECTO**, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** a los **ENCARGANTES**.

2.13 La radicación en la Sección de Recepción de **ALIANZA** de la certificación firmada por **CONSTITUYENTE** y el **INTERVENTOR**, de haberse alcanzado la totalidad de las **CONDICIONES DE GIRO** anteriormente citadas.

2.14 Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos **ENCARGANTES**, los recursos por ellos aportados al **ENCARGO FIDUCIARIO** en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

Para tales efectos, se establece que el término que tiene el **CONSTITUYENTE** para cumplir las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** para la **TORRE 2** del **PROYECTO** es de dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha de firma del **ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN (PREVENTA NATURE AQUA)**, el cual se entenderá

prorrogado automáticamente por una sola vez por un periodo igual al inicialmente pactado (18 meses), si ninguna de las partes manifiesta por escrito su intención de darlo por terminado, dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial. Una vez vencido el plazo inicial y su prórroga automática, en caso de requerirse una ampliación adicional del término para la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, se suscribirá un otrosí con la **FIDUCIARIA** ampliando el plazo, lo cual será notificado al correo electrónico o físico a los **ENCARGANTES** quienes contarán con un término de cinco (5) días hábiles para retirarse del **PROYECTO** sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el **ENCARGANTE** manifieste su voluntad de retirarse del **PROYECTO**, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las **CONDICIONES DE GIRO**.

En todo caso, los recursos por mi entregados serán puestos a disposición del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, **BENEFICIARIO CONDICIONADO** cuando **(i)** se hayan cumplido las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** dentro del plazo establecido en el Párrafo anterior y **(ii)** se hayan cumplido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación por parte del **CONSTITUYENTE** de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del **PROYECTO NATURE AQUA** ante la autoridad competente. Por su parte, el **CONSTITUYENTE** se ha obligado a destinar los recursos a él entregados a través del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, (**BENEFICIARIO CONDICIONADO**) que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza para tal fin, conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO.**

3. Poner a mí disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del término arriba referido, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA** a que haya lugar por la administración de los mismos en el Fondo Abierto Alianza, en el evento en que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato de Encargo Fiduciario, las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS**. Tales recursos se pondrán a mi (nosotros) disposición en un encargo fiduciario a mi nombre en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no me presente a reclamar los recursos a mi favor.

4. Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el **CONSTITUYENTE** podrá acceder a los recursos a través del Fideicomiso Administración Inmobiliaria (**BENEFICIARIO CONDICIONADO**) que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza para tal fin cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del Proyecto. Así mismo,

el **CONSTITUYENTE** a través del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria (**BENEFICIARIO CONDICIONADO**) que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza para tal fin accederá a los rendimientos producidos por mis (nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

5. Descontar la comisión prevista para la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del Fondo Abierto Alianza, en virtud del cual se administran los recursos por mi entregado de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.

6. Declaro conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el **CONSTITUYENTE**, y que serán éstas (las Condiciones) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos.

7. El Constituyente directamente me (nos) puede desistir del negocio si: **(i)** se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por más de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 o **(ii)** cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial de la presente carta, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia. Para aplicar estos desistimientos ante **ALIANZA** será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Constituyente en ese sentido.

8. Me reservo el derecho de solicitar al Constituyente el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito.

9. Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del Constituyente, la **FIDUCIARIA** girará tales sumas de dinero dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la **FIDUCIARIA** la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas. Transcurridos dos (2) meses desde la fecha en que haya(mos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(mos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del Constituyente, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria, la **FIDUCIARIA** se entenderá instruida por este documento para que aperture una inversión a mi(nuestro)

nombre en el Fondo Abierto Alianza, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

DECLARACIONES:

1. Conozco (conocemos) que el punto de equilibrio del **PROYECTO** fue establecido directamente por el **CONSTITUYENTE**, sin participación de **ALIANZA**, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

2. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que **ALIANZA** como sociedad, como administradora del Contrato no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente suscriba conmigo y que regirán una vez cumplidas las Condiciones**.**

3. Conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA**, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO**.

4. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de Cesión de la presente carta de instrucciones causará una comisión a favor de **ALIANZA** equivalente a 0.5 SMMLV, la cual estará a mi (nuestro) cargo.

5. Manifiesto (manifestamos) saber que el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **CONSTITUYENTE**, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

6. El valor de los aportes pactado con el **CONSTITUYENTE** será la suma que de acuerdo con el cronograma de aportes que me (nos) obligo (obligamos) a cumplir expresamente y que se encuentra detallado en el Anexo No. 1, que hace parte integral del presente documento.

7. Autorizo (autorizamos) a la **FIDUCIARIA** a realizar el reporte y consulta a TransUnión y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente, en los mismos términos en que el **CONSTITUYENTE** autoriza dentro del Contrato de Encargo Fiduciario.

8. Manifiesto(manifestamos) saber que **ALIANZA:** i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las Condiciones, y ii) No es constructor, enajenador,

gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del Proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del Constituyente.

Conforme a lo anterior, el **CONSTITUYENTE** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" y de "Constructor" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

9. Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).

10. Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) el reglamento del Fondo, que ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co, y que en dicho Fondo serán invertidos los aportes que entregue(mos).

11. Autorizo(amos) al Constituyente para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el Contrato.

12. Manifiesto(manifestamos) que los siguientes son los derechos que adquiero (adquirimos) en mi(nuestra) calidad de **ENCARGANTE(S): (i)** que la Fiduciaria me(nos) 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 que sí se cumplen las Condiciones, los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, Beneficiario Condicionado. **(iii)** A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria, Beneficiario Condicionado, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del CONSTITUYENTE, a través del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza para tal fin, , para que el **CONSTITUYENTE** imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos conforme el Contrato; **(iv)** En caso que no se cumplan las Condiciones dentro del plazo establecido para el efecto, a que

me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

13. Cualquier modificación que altere las Condiciones definidas en el Contrato deberá ser notificado y aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del Proyecto, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los Encargantes, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del Proyecto. En todo caso, se debe mantener la proporción establecida en la condición establecida en el literal d) del numeral segundo correspondiente al Capítulo de Instrucciones de la presente carta. De lo contrario, la respectiva modificación requerirá mi(nuestra) aprobación**.**

14. La presente carta de instrucciones contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

15. Manifiesto (manifestamos) que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del **CONSTITUYENTE**.

16. Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí (nosotros) en mi calidad de **ENCARGANTE(S): (i)** Realizar los aportes al Fondo, en los plazos y montos establecidos en el numeral sexto (6to), **(ii)** a no entregar sumas de dinero al **CONSTITUYENTE**, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último, mientras se cumplen las Condiciones, **(iii)** obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del Constituyente para la celebración de cesión de los derechos derivados de la inversión en el Fondo y **(iv)** actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.

17. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por mi (nosotros) realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. 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.

18. Tanto la **FIDUCIARIA** como el **CONSTITUYENTE** deberán entender que yo (nosotros) ejerzo (ejercemos) mi (nuestro) derecho a desistir del negocio si **(i)** así lo manifiesto

(manifestamos) por escrito. **(ii)** Cuando presente (mos) mora en el pago de las cuotas por más de sesenta (60) días. Para estos efectos, se tendrá en cuenta lo establecido en el Parágrafo de este Numeral. **(iii)** Me (nos) abstenga (abstengamos) de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble identificado en la parte inicial de la presente CARTA. En estos casos, autorizo (autorizamos) a que se me (nos) descuente de los recursos que haya (hayamos) entregado o de los rendimientos si los hubiera, el diez (10%) del valor establecido en el Anexo 1 de la Carta de Instrucciones denominado, Valor de la Unidad Inmobiliaria,, sin que dicho monto supere el 90% de los recursos entregados, por concepto del ejercicio por parte mía (nuestra) del derecho a desistir del negocio, y que dicha suma sea entregada al **CONSTITUYENTE** a través del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria (**BENEFICIARIO CONDICIONADO**) que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza para tal fin. En consecuencia, la **FIDUCIARIA** pondrá a mi (nuestra) disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** notifique a la **FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.

PARÁGRAFO. Para todos los efectos contractuales y legales manifiesto que renuncio expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

19. Autorizo (autorizamos) a la **FIDUCIARIA** a realizar el reporte y consulta a la **TRANSUNIÓN S.A.** y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente, en los mismos términos en que el **CONSTITUYENTE** autoriza dentro del Contrato de Encargo Fiduciario.

20. Manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA** y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Encargo Fiduciario.

21. Me (nos) obligo (obligamos) a NO entregar directamente al **CONSTITUYENTE** las sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia consignarlas en la cuenta indicada por la **FIDUCIARIA** y de acuerdo a lo establecido en este documento.

22. Manifiesto (manifestamos) conocer que al momento en que los recursos por mí (nosotros) entregados sean puestos a disposición del **CONSTITUYENTE** a través del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria (**BENEFICIARIO CONDICIONADO**) que constituya el **CONSTITUYENTE** en Alianza, conforme a lo instruido en este documento, el

CONSTITUYENTE se obliga a registrar a mi favor la cuenta por pagar correspondiente a dichos recursos.

23. Que he(mos) recibido de **EL CONSTITUYENTE** capacitación y explicación acerca del alcance de la gestión que llevará a cabo la **FIDUCIARIA** con respecto al **PROYECTO**, en el sentido de que ella no lo desarrolla ni lleva el control de la cartera y tesorería del **PROYECTO**, lo cual estará a cargo de **EL CONSTITUYENTE**. De igual forma, manifestamos que recibimos información de la forma en que la **FIDUCIARIA** invertirá los aportes por mí (nosotros) entregados. Así mismo, dichas explicaciones y alcance de la labor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A**. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

24. Que he(mos) recibido copia de la cartilla informativa sobre Fiducia Inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia. El ABC de Negocios Fiduciarios y la cartilla se encuentran a disposición del **ENCARGANTE** y pueden consultarse mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

25. Que conozco(conocemos) la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de **ALIANZA**, sus funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de mis(nuestros) intereses como consumidor(es) financiero(s).

26. Que conozco (conocemos) mis(nuestros) derechos que como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas mis(nuestras) peticiones, quejas, y reclamos 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. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com, Teléfono:+57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.

27. Que la presente Carta de Instrucciones ha sido ampliamente discutida por mi(nuestra) parte con la **FIDUCIARIA** y el **CONSTITUYENTE.**

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona a continuación obligándome a notificar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **CONSTITUYENTE** todo cambio que

se produzca en los mismos:

ENCARGANTE	Dirección	Teléfono
ANGELA MARIA MOSSOS SALDARRIAGA	Domicilio: CRA 27 A A 37 B SUR 60 URB. ENTREPINOS Email: angelamossossaldarriaga@gmail.com Oficina: CRA 48 # 20-45 CIUDAD DEL RIO	Domicilio: 3105619570 Oficina: 6045150505

Anexo (anexamos) a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco (conocemos) y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

Suscribo la presente **CARTA DE INSTRUCCIONES**, en calidad de **ENCARGANTE**, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma

ENCARGANTE	Identificación
ANGELA MARIA MOSSOS SALDARRIAGA	1072704967

ANEXO 1 - VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

El valor de los aportes pactado con el **CONSTITUYENTE** será la suma de $423,300,000.00 (cuatrocientos veintitres millones trescientos mil) de acuerdo con el plan de pagos dispuesto en la OPCION DE COMPRA suscrita en el cierre de la negociación:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
1	$4,000,000.00	25-06-2023
2	$6,474,000.00	25-07-2023
3	$6,474,000.00	25-08-2023
4	$6,474,000.00	25-09-2023
5	$6,474,000.00	25-10-2023
6	$6,474,000.00	25-11-2023
7	$6,474,000.00	25-12-2023
8	$6,474,000.00	25-01-2024
9	$6,474,000.00	25-02-2024
10	$6,474,000.00	25-03-2024
11	$6,474,000.00	25-04-2024
12	$6,474,000.00	25-05-2024
13	$6,474,000.00	25-06-2024
14	$6,474,000.00	25-07-2024
15	$6,474,000.00	25-08-2024
16	$6,474,000.00	25-09-2024
17	$6,474,000.00	25-10-2024
18	$6,474,000.00	25-11-2024
19	$6,474,000.00	25-12-2024
20	$6,458,000.00	25-01-2025
21	$296,310,000.00	02-06-2025

Total de la cuota inicial: $126,990,000.00
Total Financiación: $296,310,000.00

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO DE USO MIXTO TURQUESA P.H.

Entre los suscritos a saber: ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.545.946 de Envigado, quien obra en el presente acto, en su calidad de Representante legal de la sociedad comercial denominada CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S ANTES CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S con domicilio en Medellín; constituida por escritura pública Nro. 1122 del 18 de febrero del 2.002 de la Notaría 15 de Medellín, registrada en la Cámara de comercio de Medellín el día 26 de febrero del 2002, en el libro 9º., folio 246, bajo el Nro. 1720, reformada en la razón social según escritura pública Nro. 11.070 del 20 septiembre del 2006 de la notaria 15 de Medellín, transformada a Sociedad por Acciones Simplificada según Acta Nro. 39 del 25 de mayo de 2011 de la Asamblea de Accionistas, registrada en la Cámara de comercio de Medellín el 31 de mayo de 2011, en el libro 9º, bajo el Nro. 9842, reformada en la razón social según extracto de acta No. 51, del 27 de Diciembre de 2012, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrado en la Cámara de Comercio el 7 de Febrero de 2013, en el libro 9, bajo el No.1938 mediante el cual, entre otras reformas, la sociedad cambio su razón social por la de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S, tal como consta en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad, expedido por la Cámara de comercio de Medellín sociedad que obra como FIDEICOMITENTE del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE TURQUESA, sociedad que en adelante se denominará: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y de la otra EL (LA) (LOS) SEÑOR(A)(ES) con su respectivo porcentaje de participación en el presente contrato:

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

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

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Mediante documento privado suscrito el día diecinueve (19) de noviembre de dos mil veintidos (2022), **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** denominado **FIDEICOMISO TURQUESA..**

SEGUNDO: Mediante documento privado suscrito el día (28) de agosto de dos mil veinte (2023), **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron “OTROSI” al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** denominado **FIDEICOMISO TURQUESA..**

TERCERO: En el OTROSI suscrito el día 28 de agosto del 2020 el objeto del contrato se modificó de la siguiente forma:

“CUARTA. FINALIDAD Y OBJETO DEL CONTRATO, TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO.

4.1. **OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE TURQUESA** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

A. En los términos del presente Contrato, administrar el **INMUEBLE sobre el que se desarrollara el proyecto y que surgirá del englobe de los inmuebles identificados** con los Folios de Matricula Inmobiliaria número 001 - 179958 y 001-156248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín**,** junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.

B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:

a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.

d) De los que a título de aportes haga **EL FIDEICOMITENTE.**

C. Transferir las unidades privadas del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que se suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.

D. Atender el servicio de la deuda adquirida por el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.

E. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos para el desarrollo del **PROYECTO**, los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.

F. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, venta, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**.

PARAGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en el inmueble fideicomitido el **PROYECTO**.

PARÁGRAFO TERCERO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **EL FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros, llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

PARAGRAFO QUINTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARAGRAFO SEXTO. EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos Cuarto y Quinto anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

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

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

PARÁGRAFO NOVENO. Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO**, es **EL FIDEICOMITENTE** con cada **COMPRADOR**, sin intervención alguna de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**, por tanto, el **FIDEICOMITENTE**, exonera de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el **FIDEICOMISO**, en su calidad de tradente propietario fiduciario."

CUARTO: En desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, mediante escritura pública número 1394 del treinta (30) de junio de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaria sexta (6ta) del círculo notarial de Medellín, el INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA , en calidad de tradente y en nombre y por cuenta del FIDEICOMITENTE **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.,** transfirió al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO TURQUESA** identificado con **NIT 811.053.812-2** a título de beneficio en Fiducia Mercantil, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5024538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. Zona Norte. La anterior Escritura

fue aclarada por Fiduciaria Bogotá S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso TURQUESA por Escritura Pública Nro. 8537 del 2 de octubre del 2020 de la Notaría 15 de Medellín en cuanto a citar correctamente los linderos del inmueble.

QUINTO: Posteriormente en desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, el INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA, en calidad de tradente y en nombre y por cuenta del FIDEICOMITENTE **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.,** transferirá al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO TURQUESA** identificado con **NIT 811.053.812-2** por Escritura Pública a título de beneficio en Fiducia Mercantil, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-156248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. Zona Norte, según lo pactado en el contrato de Fideicomiso TURQUESA.

SEXTO. Para efectos del CONTRATO DE FIDUCIA y del presente contrato de promesa de compraventa se denominará EL FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. con nit 811032292-3.

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

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

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de compraventa a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir por el mismo título, el derecho de dominio y posesión material que la entidad que representa tiene sobre el(los) siguiente(s) inmueble(es), que para efectos del presente contrato se denominará EL(LOS) INMUEBLE(S):

Unidad	**Área Total área**	**Área Privada área**

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

Los inmuebles anteriormente mencionados hacen parte integrante de **LA URBANIZACION CONJUNTO DE USO MIXTO TURQUESA P.H.**, ubicada en dirección del Municipio de ciudad o municipio, que en adelante se denominará **EL PROYECTO**. No obstante, la mención de cabida y linderos, EL INMUEBLE prometido se transferirá como cuerpo cierto. En tal virtud, EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que ha identificado EL INMUEBLE plenamente sobre los planos correspondientes y que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto.

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

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

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:

1) El inmueble Matricula inmobiliaria Nro. 01N-5024538: En desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, mediante escritura pública número 1394 del treinta (30) de junio de dos mil veinte (2020), otorgada en la Notaria sexta (6ta) del círculo notarial de Medellín, el INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA , en calidad de tradente y en nombre y por cuenta del FIDEICOMITENTE **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.,** transfirió al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO TURQUESA** identificado con **NIT 811.053.812-2** a título de beneficio en Fiducia Mercantil, el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5024538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. Zona Norte. La anterior Escritura fue aclarada por Fiduciaria Bogotá S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso TURQUESA por Escritura Pública Nro. 8537 del 2 de octubre del 2020 de la Notaría 15 de Medellín en cuanto a citar correctamente los linderos del inmueble.

2) El inmueble Matricula inmobiliaria Nro. 001-156248: En desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, el INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA , en calidad de tradente y en nombre y por cuenta del FIDEICOMITENTE **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.,** transferirá al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO TURQUESA** identificado con **NIT 811.053.812-2** a título de beneficio en Fiducia Mercantil, posteriormente el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-156248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. Zona Norte.

PARAGRAFO: EL INMUEBLE, fue adquirido por parte del **TRADENTE INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA** de la siguiente forma**:**

a) Adquirió INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA POR Dación en Pago del DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Escritura Pública Nro. 4429 del 13 de noviembre del 2009 de la Notaría 11 de Medellín (Inscrita el 9 de diciembre del 2009).

b) El INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA corrigió el área del inmueble por Escritura Pública Nro. 2768 del 30 de septiembre del 2014 de la Notaría 17 de Medellín. (Inscrita el 24 de octubre del 2014).

c) Escritura Pública Nro. 2159 del 24 de junio de 1997 de la Notaría 25 de Bogotá. Donación de Instituto Nacional de Vías a la Gobernación de Antioquia.
d) Aclaración a la Escritura Pública Nro. 2159 del 24 de junio de 1997 de la Notaría 25 de Bogotá por Escritura Pública Nro. 3092 del 20 de noviembre de 2001 de la Notaría 25 de Bogotá de Instituto Nacional de Vías a la Gobernación de Antioquia. En cuanto a las obligaciones del contrato de donación.

e) Ratificación contrato a la Escritura Pública Nro. 2159 del 24 de junio de 1997 de la Notaría 25 de Bogotá por Escritura Pública Nro. 3037 del 7 de noviembre de 2007 de la Notaría 25 de Bogotá de Instituto Nacional de Vías a la Gobernación de Antioquia. En cuanto a las obligaciones del contrato de donación.

CLÁUSULA TERCERA: Los linderos de los inmuebles en mayor extensión Matriculas inmobiliarias Nros. 01N-5024538 y 001-156248 son los siguientes:

a) Lote de terreno identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria Nro. 01N-5024538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, ubicado en la ciudad de Medellín, con un área de 9.542,02 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Del punto A hasta el punto B, en una distancia de 116,90 mts. con la carrera 43 A; del punto B hasta el punto C, en una distancia de 109,80 mts. con la Calle 33; desde el punto C hasta el punto D, con una distancia de 72,84 mts. con la Carrera 43; del punto D hasta el punto A, en una distancia de 100,30 mts. con el predio identificado catastralmente con número 05001010310200018001090101999. NOMENCLATURA CARRERA 43A NRO. 31-212

b) Lote de terreno identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria Nro. 001-156248 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, ubicado en la ciudad de Medellín, con un área de 6.102,42 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Del punto A hasta el punto B, en una distancia de 60,87 mts. Con la carrera 43 A; del punto B el C, en una distancia de 100,30 mts. con el predio identificado catastralmente con número 05001010310200018001090101998; del punto C hasta el punto D, con una distancia de 60,94 mts. con la Carrera 43; del punto D hasta el punto E, en una distancia de 52,93 mts. con el predio identificado catastralmente con número 05001010310200018001000000000; desde el punto E hasta el punto A en una distancia 46,96 mts. con el predio identificado catastralmente con número 05001010310200018001090000000000. NOMENCLATURA CARRERA 43A NRO. 31-178. Medellín.

PARAGRAFO: Posteriormente los inmuebles en mayor extensión Matriculas inmobiliarias Nros. 01N-5024538 y 001-156248 serán englobados por Escritura Pública y el inmueble resultante del englobe se dividirá con el fin de constituir el lote en donde se construirá el Proyecto TURQUESA destinado a proyecto residencial o de vivienda.

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

a. Con este Contrato de Promesa de Compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR firma, como anexo, las especificaciones y condiciones generales de EL (LOS) INMUEBLE(S). Estas especificaciones servirán como norma para regir las relaciones entre las partes para así establecer lo que EL PROMITENTE COMPRADOR tendrá derecho a exigir y los que EL PROMITENTE VENDEDOR está obligada a entregar como se indican en los planos aprobados. Si con anterioridad a la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR firmó un documento de especificaciones, este documento mantiene su validez siempre y cuando no se firme uno nuevo.

b. En caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR reciba un catálogo promocional y unos planos ambientados, esto será con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a EL PROMITENTE VENDEDOR.
El material publicitario entregado en preventas contiene medidas aproximadas y generales. Las dimensiones exactas de construcción son las contenidas en los planos aprobados. Sin embargo, EL(LOS) INMUEBLE(S) se entrega como cuerpo cierto.

c. Cualquier modificación al plan de pagos que sea autorizada con posterioridad a la firma de la presente Promesa de Compraventa luego de su revisión, será consignado en un Otrosí que modificará la cláusula Quinta de la presente Promesa de Compraventa. Si con anterioridad a la firma de la presente Promesa de Compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR firmó algún(os) plano(s) de distribución en planta y urbanismo, este documento mantiene su validez siempre y cuando no se firme uno nuevo.

d. Las medidas de las zonas comunes tienen un margen de error de 10 cm y los apartamentos un margen de error de 5 cm en su longitud debido a las tolerancias de los materiales y el proceso constructivo. Igualmente, las medidas determinan el espacio aproximado, pero éste puede variar de acuerdo con la forma.

e. EL PROMITENTE VENDEDOR advierte expresamente que en el presente Contrato de Promesa de Compraventa se incluye la acometida para televisión, la acometida telefónica y la acometida para gas con su respectivo medidor. El servicio de televisión, línea telefónica y gas deberán ser solicitados y estarán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA QUINTA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO. El precio de EL INMUEBLE descrito en la CLÁUSULA PRIMERA será el equivalente a **175 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes** del año en que se firme la Escritura Pública de Compraventa. Solo para efectos de poder elaborar un plan de pagos, se ha estimado el Valor a Escriturar de: $**Haga clic aquí para escribir texto.** el cual será ajustado como se indicó inicialmente. Antes de la firma de la escritura pública; las partes aceptan que se verifique el precio del inmueble y se procederá de la siguiente manera:

1. Se determinará el valor del inmueble en moneda legal colombiana
2. Se calculará la diferencia entre **175 SMLMV** y el valor de esta negociación utilizado para la construcción del plan de pago.
3. Si la diferencia resultante es a favor del comprador, le será reembolsado esta suma una vez haya pagado todos los conceptos del plan de pagos acordado.
4. Si la diferencia resultante es a favor del vendedor, el comprador pagará esta suma dentro de los treinta (30) días siguientes a la determinación de dicha diferencia, y siempre antes de la fecha en que se deba suscribir la escritura pública de compraventa. Una vez calculado el precio con base en el salario mínimo mensual legal vigente del año en que efectivamente se suscribirá la escritura de compraventa, se elaborará un Otrosí al presente Contrato de Promesa de Compraventa, donde se establezca las condiciones definitivas del negocio tales como precio, forma de pago, fecha de escritura y fecha de entrega, para que surta los efectos legales pertinentes.

La forma de pago será a favor y su forma de pago se hará al **FIDEICOMISO TURQUESA** como aparece a continuación:

a. CUOTA INICIAL: $**Haga clic aquí para escribir texto.** la cual será pagada de la siguiente forma:

CUOTA	VALOR	FECHA
.	.	.
.	.	.
Restitución de Penalidad	**Valor**	**FECHA**

OTROS RECURSOS

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

b. **CRÉDITO HIPOTECARIO**: La suma de $**Haga clic aquí para escribir texto.** con la entidad **Haga clic aquí para escribir texto.**, el cual deberá ser solicitado el día **Haga clic aquí para escribir texto.**. Dicho crédito deberá estar aprobado a más tardar el día **Haga clic aquí para escribir texto.** de lo contrario se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera. El valor del crédito deberá ser desembolsado a favor del **FIDEICOMISO TURQUESA** el día **Haga clic aquí para escribir texto.** de lo contrario se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera.

   Si **Haga clic aquí para escribir texto.** al estudiar el crédito, le solicita a EL PROMITENTE COMPRADOR documentos adicionales, este tendrá un plazo de ocho (8) días hábiles adicionales para cumplir con esta solicitud, EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer todos los requisitos exigidos por **Haga clic aquí para escribir texto.** para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito así como para su desembolso.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que los dineros aportados para la compra de EL INMUEBLE objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa y su adquisición, no provienen de dineros que, directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por la Ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha Ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para el desembolso del monto establecido en alguno de los productos financieros como Crédito Hipotecario, Leasing Habitacional, Ahorro programado, AFC o pensiones voluntarias mencionadas en los literales a y b de la presente cláusula, la entidad que lo desembolsa en nombre de EL PROMITENTE COMPRADOR solicita a éste actualización de la información de cualquier índole, EL PROMITENTE COMPRADOR dispondrá de diez (10) días hábiles para suministrarla y dar continuidad al proceso de desembolso. Si vencido este plazo no se tiene la información pertinente para continuar con el trámite en las fechas aquí acordadas y por ende no se cumple con las mismas se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, y entonces EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado el presente Contrato de Promesa de Compraventa de manera inmediata y unilateralmente, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir de los recursos aportados al plan de pagos a la fecha del incumplimiento, la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera.

En el evento que alguna de las entidades que desembolsa en nombre de EL PROMITENTE COMPRADOR niegue el desembolso del Crédito Hipotecario, Leasing Habitacional, Ahorro programado, AFC o pensiones voluntarias mencionadas en los literales a y b a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR en las fechas aquí acordadas y por ende no se cumple con las mismas, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir de los recursos aportados al plan de pagos a la fecha del incumplimiento, la penalidad estipulada en la Cláusula Décima Primera. En cualquiera de los casos EL PROMITENTE VENDEDOR podrá a su arbitrio:

1. Exigir el cumplimiento del pago por vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S, en su calidad de EL FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR del PROYECTO, sea prueba plena del monto de la obligación.

2. Dar cumplimiento a la resciliación de la escritura de compraventa en caso de haber sido otorgada previamente y efectuar la restitución del derecho de dominio y la posesión de EL INMUEBLE, para el efecto, desde ahora EL PROMITENTE COMPRADOR, con la firma del presente contrato, otorga poder a EL PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga su posición contractual, para comparecer a firmar la resciliación de la escritura pública de transferencia en su nombre, quedando facultada para efectuar las declaraciones que se requieran.

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

Las sumas a que se obliga EL PROMITENTE COMPRADOR en la presente cláusula, por la forma en que están pactadas, son exigibles en fecha cierta, son expresas y claras y por lo mismo serán exigibles por la vía ejecutiva por EL PROMITENTE VENDEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente y para ello bastará la presentación de

este contrato y la manifestación de EL PROMITENTE VENDEDOR de no haber recibido las sumas. Los costos que se causen por el cobro judicial y/o extrajudicial serán asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR.

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

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

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

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

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

Si vencido este plazo EL PROMITENTE COMPRADOR no hubiera presentado su propuesta, o no hubiera firmado los documentos que modifiquen el plan de pagos para cubrir el valor no aprobado, o si habiendo presentado la propuesta EL PROMITENTE VENDEDOR no la aprobó, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá disponer de EL (LOS) INMUEBLE(S) y dar por terminado unilateralmente este Contrato de Promesa de Compraventa y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, descontando de los dineros entregados como abono al valor de EL (LOS) INMUEBLE(S) el cobro correspondiente a gastos administrativos incurridos en el proceso de negociación equivalentes a 2 SMLMV.

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

PARAGRAFO OCTAVO: En todo caso, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces EL PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya a EL PROMITENTE VENDEDOR para deducir la Cláusula Penal estipulada más adelante, además de las causales expuestas anteriormente en el presente contrato, por cualquiera de las siguientes si Haga clic aquí para escribir texto. desiste o niega el préstamo por cualquiera de las siguientes causas:

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

PARÁGRAFO NOVENO: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. en calidad de vocera del FIDEICOMISO TURQUESA, administra los recursos provenientes de EL PROMITENTE COMPRADOR, del FINANCIADOR y los que quieran aportar el FIDEICOMITENTE para llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO DECIMO: El pago del precio se hará única y exclusivamente en favor del **FIDEICOMISO TURQUESA** y cualquier pago que se realice al PROMITENTE VENDEDOR o a un tercero diferente del FIDEICOMISO no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, lo anterior CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TURQUESA se obliga al saneamiento

de los inmuebles por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que establece la Ley y de lo establecido en el Contrato de Fiducia que dio origen al mencionado Fideicomiso.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: **DESTINACIÓN.** Los bienes que integran EL PROYECTO serán destinados: a) Los Apartamentos, para vivienda y habitación. b) Los cuartos útiles para el almacenamiento de muebles y enseres. c) Los parqueaderos para el parqueo de vehículos no mayores a 2 toneladas. Esta destinación no podrá ser variada por el adquiriente o causahabiente a cualquier título.

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

- **a.** Se haya cumplido por EL PROMITENTE COMPRADOR con las obligaciones adquiridas por todo concepto exceptuando el desembolso del crédito hipotecario. No obstante, lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que EL PROMITENTE COMPRADOR le adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
- **b.** EL PROMITENTE COMPRADOR haya entregado la carta de aprobación de crédito legalizada, a EL PROMITENTE VENDEDOR, vigente y por los valores establecidos en el plan de pagos.

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para la firma de la Escritura Pública de Compraventa por parte de la entidad que le otorga el crédito a EL PROMITENTE COMPRADOR solicita a este, actualización de la información que soporte capacidad de pago, endeudamiento o información de cualquier otra índole, EL PROMITENTE COMPRADOR dispondrá de diez (10) días hábiles para suministrarla y dar continuidad al proceso de firmas y registro de la escritura pública. Si vencido este plazo no se tiene la información pertinente para continuar con el trámite, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado el presente Contrato de Promesa de Compraventa de manera unilateral aplicando la penalidad establecida en la cláusula DÉCIMA PRIMERA del presente contrato.

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

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

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA MATERIAL: La entrega material de EL(LOS) INMUEBLE(S) está prevista para el **Haga clic aquí para escribir texto.** de **Haga clic aquí para escribir texto.** de **Haga clic aquí para escribir texto.** Esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR de todas sus obligaciones, incluyendo: **a)** Que el crédito para el pago de la suma a la que se refiere el Literal B de la CLÁUSULA QUINTA haya sido desembolsado o subrogado. **b)** que EL PROMITENTE COMPRADOR haya firmado la Escritura Pública de Compraventa en la fecha establecida en la CLÁUSULA OCTAVA del presente contrato.

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA: **IMPUESTOS Y SERVICIOS PUBLICOS.** EL PROMITENTE VENDEDOR asumirá el pago de los impuestos, cuotas de administración y servicios públicos hasta el día en que se haga la entrega material de EL INMUEBLE a EL PROMITENTE COMPRADOR o hasta el día en el cual EL(LOS) INMUEBLE(S) deba ser recibido por EL PROMITENTE COMPRADOR de acuerdo a lo establecido en la CLÁUSULA NOVENA del presente Contrato de Promesa de Compraventa, lo que ocurra primero. Se hace constar de manera expresa que también serán asumidos por EL PROMITENTE VENDEDOR, los

gravámenes de valorización que se hayan derramado sobre EL(LOS) INMUEBLE(S) hasta la fecha de firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa. En caso de que después de esta fecha se decreten reajustes o derrames de valorización, estos serán asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR, toda vez que la citada contribución solo redundará en beneficio de EL INMUEBLE que promete adquirir, y adicionalmente EL PROMITENTE VENDEDOR no tuvo en cuenta esta contribución para fijar el precio de EL (LOS) INMUEBLE(S).
Los pagos realizados por EL PROMITENTE VENDEDOR serán reembolsados por EL PROMITENTE COMPRADOR, lo cual se calculará a prorrata de acuerdo con los coeficientes de copropiedad que se asignen a los inmuebles en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. En caso de que EL PROMITENTE VENDEDOR haya cancelado el impuesto predial de EL (LOS) INMUEBLE(S) prometido en venta, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá reembolsar a EL PROMITENTE VENDEDOR, previo a la fecha de entrega de EL (LOS) INMUEBLE(S) pactada en el presente Contrato de Promesa de Compraventa, la suma proporcional a dicho impuesto a partir de la fecha de entrega pactada en el presente Contrato de Promesa de Compraventa.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: **CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento de algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido, el pago de una suma de dinero equivalente al 10% del valor total de EL INMUEBLE, indicado en la Cláusula Quinta.
En caso de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio de EL (LOS) INMUEBLE(S) sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. En caso de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, ésta estará obligado a pagar lo pactado en la presente cláusula, y si EL PROMITENTE COMPRADOR decide terminar el Contrato de Promesa de Compraventa, a razón del incumplimiento de EL PROMITENTE VENDEDOR, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a devolver el dinero abonado por EL PROMITENTE COMPRADOR, sin ningún tipo de rendimiento o retribución financiera.

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

- **a.** EL PROMITENTE COMPRADOR deberá radicar ante la sala de negocios la solicitud de devolución, anexando documentos que soporten el motivo de retiro o desistimiento y certificación de la cuenta bancaría.

b. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TURQUESA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo completo de tal solicitud, previa instrucción del FIDEICOMITENTE, procederá a devolver sin intereses de ninguna clase las sumas recibidas del PROMITENTE COMPRADOR, descontando el valor de los intereses moratorios y penalización a que haya lugar según lo establecido en la Cláusula Décima Primera, sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o valorización en EL(LOS) INMUEBLE(S).
c. En ningún caso se realizará devolución a terceros que no hagan parte de este contrato.
d. Las devoluciones correspondientes a mayores valores consignados se realizarán siguiendo este mismo instructivo.

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

a. En caso de fallecimiento de una de las personas que integra la parte compradora. EL PROMITENTE VENDEDOR entregará los dineros recibidos en parte de pago a los herederos determinados por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario. EL PROMITENTE VENDEDOR reconocerá un interés del 0,3% mes vencido sobre los dineros cancelados como parte de pago, a partir de la fecha de fallecimiento, hasta la entrega del dinero. Si EL PROMITENTE COMPRADOR sobreviviente le solicita a EL PROMITENTE VENDEDOR la firma de un nuevo Contrato de Promesa de Compraventa, se estudiará por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR si cumple los requisitos para la firma de este nuevo contrato. Si cumple con los requisitos se firmará en las mismas condiciones (precio, entrega, etc.) del presente contrato con una nueva Promesa de Compraventa. Cabe anotar que no se tendrá en cuenta el porcentaje de dinero de la persona fallecida, ya que estos dineros hacen parte de la sucesión que se adelantará.
b. Por aparecer reportado EL PROMITENTE COMPRADOR en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, o por estar reportado o vinculado a cualquier actividad relacionada con los temas mencionados anteriormente o con la financiación de grupos terroristas o al margen de la ley o con actividades derivadas del narcotráfico o cualquier otra actividad delictiva.
c. Cuando EL PROMITENTE COMPRADOR decida terminar el presente contrato, siempre y cuando asuma la penalidad establecida en la Cláusula Décima Primera.
d. Cuando EL PROMITENTE COMPRADOR no sea cliente objetivo de vinculación a ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT No. 811.053.812-2 como VOCERA DEL FIDEICOMISO TURQUESA, condición necesaria para transferir las unidades privadas del PROYECTO de conformidad con el presente contrato de Promesa de Compraventa.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: **GASTOS DE LOS CONTRATOS.** Los gastos notariales, los impuestos de Rentas Departamentales a que dé lugar la Escritura Pública de Compraventa, en razón de la Promesa de Compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; pero los gastos notariales de la Hipoteca e inscripción de la venta e hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los de Rentas Departamentales y registro de hipoteca en

segundo grado cuando fuere el caso, así como los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad serán asumidos en su totalidad por EL PROMITENTE COMPRADOR, igualmente los gastos por estudio de crédito, avalúo, estudios de títulos, serán asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos notariales, de Rentas Departamentales y registro correspondientes a la cancelación de la hipoteca que actualmente recae sobre el lote de mayor extensión serán asumidos en su totalidad por EL PROMITENTE VENDEDOR.
EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que el concepto de gastos legales establecido en el plan de pagos constituye un anticipo a los gastos establecidos en la presente cláusula. La diferencia entre la liquidación de los gastos establecidos en la presente cláusula en el momento del otorgamiento de la escritura pública y el anticipo de gastos legales establecido en el plan de pagos será asumida por EL PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: **CESIÓN DE DERECHOS**. EL PROMITENTE VENDEDOR sólo aceptará cesiones de derechos por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, cuando cedente y cesionario tengan parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o primer grado de afinidad. La aceptación se hará por escrito y el cesionario quedará solidariamente obligado respecto del saldo insoluto del precio pactado, así mismo la correspondiente cesión de derechos no tendrá efecto hasta que CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. o quien haga sus veces no apruebe el mencionado documento, el cual se entenderá perfeccionado con la firma de cada una de las partes que en él intervienen, además del registro en debida forma del (los) cesionario (s) en FIDUBOGOTA.
Igualmente, EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que EL PROMITENTE VENDEDOR ceda el presente Contrato de Promesa de Compraventa a cualquier persona jurídica o natural. En el evento que EL PROMITENTE COMPRADOR haya sido beneficiario del descuento del 1% por ser comprador recurrente estará obligado a comparecer como comprador en el momento de la firma de la escritura pública. Si el PROMITENTE COMPRADOR beneficiario del descuento de comprador recurrente decide no comparecer como comprador en la escritura pública, por haber cedido sus derechos en el contrato de promesa a un tercero, deberá pagar al PROMITENTE VENDEDOR el descuento que le fue otorgado que hace parte del precio del valor de EL INMUEBLE, lo mismo ocurrirá con cualquier beneficio o reconocimiento concedido por EL PROMITENTE VENDEDOR que haya sido otorgado a título personal o en razón de la(s) persona(s) que suscribieron el contrato en condiciones de opcionado(s) y/o PROMITENTE COMPRADOR.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoce y acepta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actúa única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TURQUESA y administra recursos relacionados con la construcción del proyecto, de los compradores, y acreedores de los fideicomitentes. No participa en el desarrollo o ejecución del proyecto TURQUESA, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni que hubiere tenido injerencia de ningún tipo en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo el desarrollo del señalado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.

De otra parte, manifiesta conocer y aceptar que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta Promesa de Compraventa, no corresponden a la FIDUCIARIA ni al FIDEICOMISO TURQUESA, según lo establecido en este Contrato de Promesa de Compraventa.
Manifiesta también conocer y aceptar que la construcción del proyecto inmobiliario denominado TURQUESA está a cargo CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S. FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR del Contrato de Fiducia Mercantil – FIDEICOMISO TURQUESA.
Declara que conoce el contenido del contrato de fiducia mercantil No: 3-1 90465 celebrado entre el PROMITENTE VENDEDOR, en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TURQUESA

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

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

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

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

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

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

1. EL PROMITENTE VENDEDOR:
   Dirección: Calle 19 No. 43 G 169 OF. 601 Edificio Torres del Rio en Medellín Antioquia
   Número Telefónico: 4487440
2. EL PROMITENTE COMPRADOR:

Nombre:	**Dirección:**	**Ciudad:**
.	.	.

Móvil:	**Teléfono:**	**Mail:**
.	.	.
Nombre:	**Dirección:**	**Ciudad:**
.	.	**.**
Móvil:	**Teléfono:**	**Mail:**
.	.	.

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: **HABEAS DATA FINANCIERO**. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S, en su calidad de PROMITENTE VENDEDORA o a quien tenga su posición contractual, para consultar en centrales de crédito sus datos personales vinculados al cumplimiento de obligaciones financieras, comerciales, crediticias y de servicios en el marco de la ley 1266 de 2008 o la norma vigente en esta materia, así como para reportar a las centrales de créditos el incumplimiento de las obligaciones adquiridas. EL PROMITENTE COMPRADOR en caso de incumplimiento de sus obligaciones económicas autoriza que sus datos personales sean entregados a terceros para que estos realicen la gestión de cobro necesaria para obtener el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de este contrato. La finalidad del tratamiento que se autoriza está vinculada al proceso de adquisición, crédito, compraventa y cobro de cartera relacionado con esta relación contractual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: **PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.** EL PROMITENTE COMPRADOR al suministrar sus datos personales a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en su calidad de EL PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga su posición contractual, autoriza que sus datos personales además de la finalidad propias del contrato de Promesa de Compraventa, sean tratados por EL PROMITENTE VENDEDOR para informar sobre futuros proyectos inmobiliarios, realizar análisis prospectivo para futuras inversiones, actualidad del sector de construcción y gestión comercial. Así mismo, los datos personales serán entregados a terceros como proveedores de servicios públicos para que estos instalen los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas necesarios para la

entrega de EL INMUEBLE. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en su calidad de EL PROMITENTE VENDEDOR para entregar sus datos personales de contacto a la entidad financiera que financia el proyecto de construcción de EL (LOS) INMUEBLE(S) objeto de Compraventa o a la entidad con la que se va a gestionar el crédito para la compra de EL(LOS) INMUEBLE(S) con fines de facilitar la gestión del mismo. Los tratamientos de datos personales podrán ser encargados a terceros en el marco de una relación contractual.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: **AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES LISTAS SAGRILAFT/FPADM.** Autorizo de manera expresa e irrevocable a Constructora Capital Medellín S.A.S., o al tercero que éste delegue, para que verifique los datos otorgados en fuentes públicas de información relacionadas con lavado de activos, financiación del terrorismo, financiamiento de proliferación de armas de destrucción masiva, soborno transnacional y demás delitos contra la administración pública, en concordancia con la Circular Externa 100-000016 de diciembre 24 de 2020 expedida por la Superintendencia de Sociedades.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S., en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR, declara que se hace responsable ante EL PROMITENTE COMPRADOR del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con CONSTRUCTORA CAPITAL con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

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

F01 F02

ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO

C.C. 98.545.946 de Envigado

Presidente Colectivo

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S

Haga clic o pulse aquí para escribir texto. **Estado Civil: Haga clic aquí para escribir texto.**	**Cedula**: Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	**Firma:**F20
Haga clic o pulse aquí para escribir texto. **Estado civil Haga clic aquí para escribir texto.**	**Cedula:** Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	**Firma:**F21

El señor(a) _____ identificado(a) con Cédula de Ciudadanía número _____, en calidad de propietario(a) del inmueble No. _____ de la Torre __, parqueadero No. _____ y cuarto útil No. _____, del Conjunto de Uso Mixto Turquesa, ubicado en la calle 65 con carrera 77 del municipio de Medellín; después de haber inspeccionado los inmuebles y verificado el normal funcionamiento de las redes internas y de las instalaciones, deja expresa constancia que se ha hecho entrega real y material de los inmuebles.

Lectura inicial de medidores:

Energía _____Kwh Acueducto _____m^3 Gas _____m^3

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

OBSERVACIONES	FECHA RECIBO	FIRMA RECIBO

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

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

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

Garantías

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

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

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

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

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

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

Se entrega en el municipio de Medellín a los ___ días del mes de _____ de 202_.

_____

Comprador
C.C.

_____

Jorge Muriel
Ingeniero
Constructora Capital Medellín S.A.

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

RESOLUCIÓN C1-0234 de 2023
(Abril 12)
Trámite 05001-1-22-0575

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

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

CONSIDERANDO

1. Que la presente solicitud se realiza para la unidad de actuación 5 del plan parcial Indural, globo 1, polígono de tratamiento Z2_RED_25, conformada por los predios relacionados a continuación: 01N-5024538, 01N-147499, 01N-5346838, 01N-98665, 01N-5158285, 01N-287833, 01N-5025595, 01N-5025594, 01N-278307, 01N-290221, 01N-174066, 01N-5158284, 01N-5248564, 01N-278306, 01N-438957, 01N-43465, 01N-92256.
2. Que los propietarios de los mencionados predios son: FIDEICOMISO BODEGAS DE MAÍZ (01N-5024538, 01N-147499), FIDEICOMISO TURQUESA (01N-5346838, 01N-98665, 01N-5158285, 01N-287833), CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S (01N-5025595, 01N-5025594, 01N-278307, 01N-290221, 01N-174066, 01N-5158284, 01N-5248564, 01N-278306), MAURICIO ELISEO PELÁEZ ARCILA (01N-438957), NEVIO DE JESÚS CORREA CALLE, NHORA YANETH MIRANDA ALONSO (01N-43465), MARÍA ZORAYA OROZCO ÁLVAREZ, CARLOS ALBERTO RAMÍREZ ÁLVAREZ, GLORIA PATRICIA RAMÍREZ ÁLVAREZ, JACKELINE OROZCO ÁLVAREZ, ELIZABETH OROZCO ÁLVAREZ, LUIS ALFONSO ÁLVAREZ, HÉCTOR LEONEL OROZCO ÁLVAREZ, LIZETH ESTELA OROZCO ÁLVAREZ, FRANSELY DIAZ ÁLVAREZ, ZULLY MAVEL DIAZ ÁLVAREZ, (01N-92256).
3. Que mediante radicado 05001-1-22-0575 del 29 de Diciembre de 2022, el señor CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.391.742, en su calidad de representante legal de constructora capital Medellín s.a.s. con NIT 811032292-3, actuando en calidad de propietario, fideicomitente del fideicomiso bodegas de maíz, fideicomiso turquesa y apoderado de los señores Mauricio Eliseo Peláez Arcila, Nevio de Jesús Correa Calle y Nhora Yaneth Miranda Alonso y CLARA LUZ OSORIO BETANCUR, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.754.611, en calidad de apoderada de María Zoraya Orozco Alvarez, Carlos Alberto Ramírez Álvarez, Gloria Patricia Ramírez Álvarez, Jackeline Orozco Álvarez, Elizabeth Orozco Álvarez, Luis Alfonso Álvarez, Héctor Leonel Orozco Álvarez, Lizeth Estela Orozco Álvarez, Fransely Diaz Álvarez, Zully Mavel Diaz Álvarez, solicitaron LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, en los predios identificados con folios de matrículas No. 01N-5024538, 01N-147499, 01N-5346838, 01N-98665, 01N-5158285, 01N-287833, 01N-5025595, 01N-5025594, 01N-278307, 01N-290221, 01N-174066, 01N-5158284, 01N-5248564, 01N-278306, 01N-438957, 01N-43465, 01N-92256, ubicado en la Calle 65 No. 75-23 / 95 / 99 / 107 / 119 (int. 0101, 0202) /123 (int. 0201) / 145 / 159 (int./ 0103, 0104) / 161 / Calle 65 No. 76-07 / 15 / 29 / 35/ 43.
4. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el 27 de enero de 2023.
5. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite, adicional a esto se realizó publicación en prensa el día 07 de febrero de 2023, en el periódico el colombiano.
6. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
7. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto DANIEL HINCAPIÉ RICO, con matrícula profesional No. A05041999-71723762.
8. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil JAIME EDUARDO HINCAPIÉ AGUILAR, con matrícula profesional No. 2007.
9. Que el constructor responsable es el ingeniero civil CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL, con matrícula profesional No. 05202141782ANT.

Calle 45 # 53 - 30 Oficina 0917 | Centro Comercial Chan Plaza | Tel. 314 [illegible]
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.662.667-8

10. Que presenta plano topográfico firmado por el topógrafo CARLOS ESNECER GARCIA GARCIA, con licencia profesional No. 01-15018.
11. Que presenta viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, oficio No. 20220130214065, emitido por empresas públicas de Medellín.
12. Que presenta oficio No. 202230300841 del 14 de julio de 2022, en el cual se informan las vías obligadas para los predios objeto de solicitud.
13. En cumplimiento del artículo 51 al 53 del Decreto 0318 de 2011, Por el cual se adopta el plan parcial para el polígono de Re-desarrollo Z2-RED-25, GLOBO 1; INDURAL, el proyecto objeto de solicitud cuenta con oficio No. 201300483098, emitido por el Departamento Administrativo de Planeación en el cual se aprueba el cumplimiento de obligaciones de suelo VIP de los proyectos desarrollados por la empresa solicitante en el Plan Parcial Indural, dentro del proyecto Villa Fuerte (VIP).
14. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
15. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 4.
16. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO							
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Cicloruta	Paseo peatonal	Antejardín	Total, sin antejardín
Calle 65	7.00 c/u	---	3.00	2.50	5.00	---	31.50
Calle 64	9.00	2.00	1.00	---	---	3.00	15.00
Carrera 77	7.00	---	2.50	---	11.50	----	35.00

17. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z2_RED_25, categoría de uso del suelo Residencial Tipo 2, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0318 de 2011, Por el cual se adopta el plan parcial para el polígono de Re-desarrollo Z2-RED-25, GLOBO 1; INDURAL, y demás reglamentaciones complementarias. Además, las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, al señor CAMILO MUÑOZ ARISTIZÁBAL, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.391.742, en su calidad de representante legal de constructora capital Medellín s.a.s. con NIT 811032292-3, actuando en calidad de propietario, fideicomitente del fideicomiso bodegas de maíz, fideicomiso turquesa y apoderado de los señores Mauricio Eliseo Peláez Arcila, Nevio de Jesús Correa Calle y Nhora Yaneth Miranda Alonso y CLARA LUZ OSORIO BETANCUR, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.754.611, en calidad de apoderada de María Zoraya Orozco Alvarez, Carlos Alberto Ramírez Álvarez, Gloria Patricia Ramírez Álvarez, Jackeline Orozco Álvarez, Elizabeth Orozco Álvarez, Luis Alfonso Álvarez, Héctor Leonel Orozco Álvarez, Lizeth Estela Orozco Álvarez, Fransely Diaz Álvarez, Zully Mavel Diaz Álvarez, para los predios ubicados en la en la Calle 65 No. 75-23 / 95 / 99 / 107 / 119 (int. 0101, 0202) /123 (int. 0201) / 145 / 159 (int./ 0103, 0104) / 161 / Calle 65 No. 76-07 / 15 / 29 / 35/ 43, identificados con matrículas inmobiliarias No. 01N-5024538, 01N-147499, 01N-5346838, 01N-98665, 01N-5158285, 01N-287833, 01N-5025595, 01N-5025594, 01N-278307, 01N-290221, 01N-174066, 01N-5158284, 01N-5248564, 01N-278306, 01N-438957, 01N-43465, 01N-92256.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:
Área bruta del Lote: 13.696.00m^2
Área de urbanización: 13.696.00m^2
Área a ceder vía pública Calle 64: 495.19 m^2
Área a ceder vía pública Calle 65: 2.661.38 m^2

Calle 48 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.867-9

Área a ceder vía pública Carrera 77: 578.23 m²
Área neta: 9.961.20 m²
Área cesión suelo, espacio público: 3.397.92 m²
Área útil proyecto Turquesa: 6.563.28 m²
Obligación por construcción de equipamientos: 1m² x vivienda / 1% I.C para otros usos.

Uso de la edificación: Mixto
Tipología del proyecto: comercio, vivienda multifamiliar
Numero de torres: 3
Número de pisos generados: 23 pisos por torre

	TURQUESA	NORMA	NORMA DESPUES DE OSWERTBILIDAD	ETAPA 1 SUB ETAPA TORRE 1	ETAPA 1 SUB ETAPA TORRE 2	ETAPA 1 SUB ETAPA TORRE 3	ETAPA 2 SIN USOS	ETAPA 3 SIN USOS	TOTAL
1	AREA BRUTA DEL LOTE	13696	13696	4821,45	2083,00	6778,75	256,00	256,00	13696,00
2	AREA A CEDER EN VIA PUBLICA CALLE 64	N/A	N/A	313,34	150,46	31,36	0,00	0,00	495,19
3	AREA A CEDER EN VIA PUBLICA CARRERA 77	N/A	N/A	578,23	0,00	0,00	0,00	0,00	578,23
4	AREA A CEDER EN VIA PUBLICA CALLE 65	N/A	N/A	970,23	347,22	1199,56	88,37	50,00	2661,38
5	AREA NETA LOTE	N/A	N/A	2959,65	1585,09	5047,83	169,63	198,00	9961,20
6	CESION SUELO ESPACIO PUBLICO - PARQUE	N/A	N/A	0,00	0,00	3397,92	0,00	0,00	3397,92
7	AREA UTIL LOTE POR ETAPA	N/A	N/A	2959,65	1585,09	1849,91	169,63	198,00	6563,28
			PAGO OBLIGACIONES						
8	CESIÓN PUBLICA CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO EN VIVIENDA	1M2 /VIV	1M2 /VIV	122	122	122	8,00	8,00	382
9	CESION PUBLICA CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO	1%/C OTROS USOS	1%/C OTROS USOS	1,43	0,24	7,24	0,00	0,00	8,91
									390,91
10	INDICE DE CONSTRUCCION	Decreto N 0318 DE 2011	Decreto N 0318 DE 2011		31477,60		611,20	611,20	32700,00
11	DENSIDAD DE VIVIENDAS / HECTAREA (318)	Decreto N 0318 DE 2011	Decreto N 0318 DE 2011		420		8,00	8,00	436
12	INDICE DE OCUPACION (80%) EN PLATAFORMA	80%	80%	1444,74	519,04	519,04	0,00	0,00	1963,78
			AREAS PARA INDICE DE CONSTRUCCION						
13	AREA A UTILIZAR PARA INDICE DE CONSTRUCION EN VIVIENDA + Cuartos Utiles En Torre	N/A	N/A	5993,68	5967,37	5994,17	0,00	0,00	20983,42
14	AREA A UTILIZAR PARA INDICE DE CONSTRUCION EN VIVIENDA (Apartaestudios Portico)	N/A	N/A	820,73	797,54	842,87	0,00	0,00	2461,14
15	AREA A UTILIZAR PARA INDICE DE CONSTRUCION EN PARQUEADEROS Y UTILES EN PORTICO	N/A	N/A	1055,12	525,92	527,58	0,00	0,00	2108,62
	AREA TOTAL PARA INDICE DE CONSTRUCCION VIVIENDA								25553,18
16	AREA A UTILIZAR PARA INDICE DE CONSTRUCION EN SERVICIOS	5000 m2	5000 m2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	AREA A UTILIZAR PARA INDICE DE CONSTRUCION EN LOCALES COMERCIALES	2000 m2	2000 m2	143,27	223,67	223,67	0,00	0,00	590,61
	AREA TOTAL PARA INDICE DE CONSTRUCCION CON OS USOS								590,61
18	NUMERO DE TORRES DE APARTAMENTOS (CL 65)	N/A	N/A	1	1	1	0	0	3
19	NUMERO DE PISOS POR TORRE APARTAMENTOS (CL 65)	N/A	N/A	21	21	21	0	0	23
20	NUMERO DE PISOS PORTICO DE PARQUEADEROS VIVIENDA (CL 65)	N/A	N/A		5		0	0	5
21	NUMERO DE APARTAESTUDIOS EN PORTICO (CL 65)	N/A	N/A	17	16	17			50
22	NUMERO DE APARTAMENTOS POR TORRE (CL 65)	N/A	N/A	105	105	105	0	0	315
23	NUMERO DE TOTAL DE APARTAMENTOS PROYECTO	N/A	N/A						365
24	NUMERO DE PARQUEADEROS PRIVADOS (1/1 Por Unidades de Vivienda (CL 65)	1/1	1/1	181	110	78	0	0	369
25	NUMERO DE PARQUEADEROS PRIVADOS COMERCIO (CL 65)	1/50 M2 DE COMERCIO	1/50 M2 DE COMERCIO	11	1	0	0	0	12
26	NUMERO DE PARQUEADEROS VISITANTES (1/4 Unidades de Vivienda)	1/4	1/4	52	18	21	0	0	91
27	NUMERO DE PARQUEADEROS DE MOTOS VISITANTES	N/A	N/A	6	0	0	0	0	6
28	NUMERO DE CELDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	1/30 CELDAS CARROS PRIVADOS	1/30 CELDAS CARROS PRIVADOS	14	0	0	0	0	14
29	NUMERO DE CELDAS PARA BICICLETAS	1/10 CELDAS CARROS PRIVADOS	1/10 CELDAS CARROS PRIVADOS	48	0	0	0	0	48
30	NUMERO DE CUARTOS UTILES TORRE	N/A	N/A	30	30	30	0	0	90
31	NUMERO DE LOCALES COMERCIALES	N/A	N/A	4	6	6	0	0	16
	M2 TOTALES CONSTRUIDOS			SUB ETAPA TORRE 1	SUB ETAPA TORRE 2	SUB ETAPA TORRE 3	ETAPA 2	ETAPA 3	TOTAL
1	AREA CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS			8915,58	8919,07	8915,87	0,00	0,00	26750,52
2	AREA CONSTRUIDA EN PUNTOS FIJOS APTOS. (Incluye Cuarto de Maquinas)			1607,21	1603,72	1606,92	0,00	0,00	4817,85
3	AREA CONSTRUIDA EN APARTAESTUDIOS (PORTICO)			820,73	797,54	842,87	0,00	0,00	2461,14
4	AREA CONSTRUIDA EN CUARTOS UTILES EN TORRES 1,2 Y 3 PISOS 6 AL 26			78,30	78,30	78,30	0,00	0,00	234,90
5	AREA CONSTRUIDA EN PORTICO DE PARQUEADEROS CUBIERTOS (Incluye: Circulaciones Vehiculares -Peatonales, Oficina de Admon., Cuarto Empleados, Cuarto de Basura y Reciclaje, Subestacion Electrica, Porteria, Salon Social, Gimnasio, Zonas De Estancia, Pet Wash,Gimnasio Infantil Salones de Juego , BBQ, Zona Lounge, Bicicleteros,Cuartos Utiles,) (Incluye Celdas Parqueaderos Privados)			9029,40	4277,64	4261,13	0,00	0,00	17568,17
6	AREA CONSTRUIDA LOCALES COMERCIALES			143,27	223,67	223,67	0,00	0,00	590,61
7	AREA CONSTRUIDA EN PISCINA ADULTOS, PISCINA NIÑOS			0,00	164,23	0,00	0,00	0,00	164,23
8	AREA CONSTRUIDA EN BAÑOS TURCOS Y SERVICIOS			0,00	34,05	0,00	0,00	0,00	34,05
	AREA TOTAL CONSTRUIDA			20594,49	16098,22	15928,76	0,00	0,00	52621,47

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

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z2_RED_25 y los Decretos 0471 de 2018.
Parágrafo 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.
Parágrafo 3: Que el proyecto deberá cumplir con las vías obligadas otorgadas mediante oficio 202230300841 del 14 de julio de 2022.
Parágrafo 4: Que la presente actuación queda supeditada a la obtención de la aprobación e incorporación del diseño vial, previo a la construcción de la vía 64,64 y carrera 77.
Parágrafo 5: Que la presente aprobación queda supeditada a la obtención del visto bueno del diseño de espacio público propuesto por parte del Departamento Administrativo de Planeación.

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 561 76 80
www.curaduriamedellin.com | Nit. 71.092.057-9

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

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

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
9. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.

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

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

ARTÍCULO SÉPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable manifieste bajo la gravedad de juramento la iniciación de la obra.
ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente providencia proceden los Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación consagrados en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, los cuales podrán ser presentados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.
ARTÍCULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía administrativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Doce (12) días del mes de Abril del año Dos mil veintitres (2023).

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

NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

Resolución No. C1-0234
Fecha: 12-abr.-2023
Radicado No. 05001-1-22-0575
Fecha Notificación: 13-abr.-2023
Renuncia a Terminos: SÍ

NOTIFICADO: **CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL**
CC. 3391742 Mg Camila Muñoz T.
NOTIFICADOR: **MARIA CAMILA MUÑOZ TORRES**

NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

Resolución No. C1-0234
Fecha: 12-abr.-2023
Radicado No. 05001-1-22-0575
Fecha Notificación: 13-abr.-2023
Renuncia a Terminos: SÍ

NOTIFICADO: **CLARA LUZ OSORIO BETANCUR**
CC. 43754611 Mg Camila Muñoz T.
NOTIFICADOR: **MARIA CAMILA MUÑOZ TORRES**

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Oban Plaza | Tel: 514 [illegible]
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.557-9

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA

Resolución No. **C1-0234/2023**
Fecha: **12-abr.-2023**
Radicado No. **05001-1-22-0575**
Fecha Notificación: **13-abr.-2023**
Fecha en Firme: **14-abr.-2023**
Vigente hasta: **13-abr.-2026**

Curador Urbano
MCMT

Calle 45 # 53 - 80 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

Constructora Capital Medellín S.A.S
NIT: 811.032.292 – 3

Estados Financieros para el periodo intermedio de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida, nuestro proyecto.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

ACTIVOS	NOTA	A SEPTIEMBRE 30 DE 2023	A DICIEMBRE 31 DE 2022
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**5**	$ 76.542.077	$ 83.356.329
Cuentas por Cobrar	**6**	261.727.291	125.139.449
Inventarios	**7**	610.820.698	571.213.706
Total Activo Corriente		**949.090.067**	**779.709.484**
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversión valor Razonable Cambios Patrimonio	**8**	29.327	29.327
Inversiones en Asociadas	**8**	15.303.382	15.303.382
Cuentas por Cobrar	**6**	1.224.179	1.417.410
Inventarios	**7**	166.715.623	146.729.541
Propiedad, Planta y Equipo	**9**	5.329.971	4.056.579
Pagos Anticipados	**10**	2.553.653	7.228
Total Activo No Corriente		**191.156.135**	**167.543.467**
TOTAL DE ACTIVO		**$ 1.140.246.202**	**$ 947.252.951**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

PASIVO	NOTA	A SEPTIEMBRE 30 DE 2023	A DICIEMBRE 31 2022
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Financieras	**11**	$ 100.719.750	$ 33.171.506
Proveedores	**12**	8.654.557	5.652.815
Cuentas por pagar	**13**	141.651.387	144.728.806
Pasivo por Impuestos	**14,1**	36.182.415	46.929.540
Beneficios a Empleados	**15**	2.357.460	1.639.150
Otros Pasivos No Financieros	**16**	312.806.194	263.557.103
Total Pasivo Corriente		**602.371.763**	**495.678.920**
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones Financieras	**11**	39.472.913	70.761.334
Cuentas por Pagar	**13**	44.693.554	10.129.026
Pasivo por Impuesto Diferido	**14,2**	1.806.085	1.422.422
Total Pasivo No Corriente		**85.972.552**	**82.312.782**
TOTAL PASIVO		**688.344.315**	**577.991.702**
PATRIMONIO			
Capital Social	**17**	31.536.246	31.536.246
Aporte de industria	**18**	3.549.401	3.549.401
Reservas Acumuladas	**19**	334.750.600	201.835.919
Resultados del Ejercicio		82.640.639	132.914.682
Retención Trasladable a los Socios	**20**	(848.832)	(848.832)
Ganancias Acumuladas	**21**	465.175	465.175
Otro Resultado Integral	**22**	(191.342)	(191.342)
TOTAL PATRIMONIO		**451.901.887**	**369.261.249**
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		**$ 1.140.246.202**	**$ 947.252.951**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

Carolina Flórez Jllo.

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 30 DE SEPTIEMBRE 2023 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	NOTA	A SEPTIEMBRE 30 DE 2023	A SEPTIEMBRE 30 DE 2022
Ingresos Operacionales	**23**	427.963.517	394.416.703
Devoluciones y Descuentos	**23**	(1.968.607)	(1.907.172)
Total de Ingresos		**425.994.910**	**392.509.531**
COSTOS			
Costo de Ventas	**24**	(288.807.579)	(266.487.886)
Total de Costos		**(288.807.579)**	**(266.487.886)**
Utilidad Bruta		**137.187.331**	**126.021.645**
GASTOS OPERACIONALES Y DE VENTAS			
Gastos de Administración	**25**	(23.227.043)	(19.699.531)
Gastos de Ventas	**26**	(4.823.636)	(5.487.814)
Utilidad Operacional		**109.136.652**	**100.834.300**
Ingresos Financieros	**27**	9.359.537	3.820.378
Gastos Financieros	**28**	(4.033.874)	(119.957)
Otros Ingresos No Operacionales	**29**	6.455.549	3.683.574
Otros Gastos No Operacionales	**30**	(1.711.147)	(2.735.813)
Utilidad Antes de Impuestos		**119.206.717**	**105.482.483**
Impuesto de Renta y Complementario	**14,3**	(36.182.415)	(24.294.144)
Impuesto Diferido	**14,3**	(383.663)	11.020
Resultado del Ejercicio		**82.640.639**	**81.199.359**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.



CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742



CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 30 DE SEPTIEMBRE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Capital Social	Aporte en Industria	Reserva Acumulada	Resultados del Ejercicio	Retenciones Trasladables	Ganancias Acumuladas	Otro Resultado Integral	Total
Saldos 31 Diciembre de 2021	**31.536.246**	**3.549.401**	**224.567.514**	**102.268.407**	**(143.832)**	**465.175**	**(91.252)**	**362.151.659**
Apropiacion de Resultados			102.268.407	(102.268.407)				(0)
Saldos 30 Septiembre de 2022	**31.536.246**	**3.549.401**	**326.835.921**	**0**	**(143.832)**	**465.175**	**(91.252)**	**362.151.659**
Distribucion de Utilidades			(125.000.000)					(125.000.000)
Retencion en la fuente Trasladable					(705.000)			(705.000)
Otro Resultado Integral							(100.090)	(100.090)
Resultados del Ejercicio				132.914.682				132.914.682
Saldos 31 Diciembre de 2022	**31.536.246**	**3.549.401**	**201.835.921**	**132.914.682**	**(848.832)**	**465.175**	**(191.342)**	**369.261.251**
Reservas decretadas			132.914.682	(132.914.682)				-
Apropiacion de Resultados				82.640.639				82.640.639
Saldos 30 Septiembre de 2023	**31.536.246**	**3.549.401**	**334.750.603**	**82.640.639**	**(848.832)**	**465.175**	**(191.342)**	**451.901.890**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

Carolina Flórez Jllo.

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 30 DE SEPTIEMBRE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	A SEPTIEMBRE DE 2023	A DICIEMBRE DE 2022
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultados del Ejercicio	82.640.639	132.914.682
Ajuste para conciliar la Utilidad Neta	**36.183.439**	**30.236.083**
Gasto por Impuesto de renta	36.182.415	43.205.844
Gasto por Industria y Comercio	-	4.384.726
Gasto por Impuesto diferido	383.663	1.267.175
Gasto por Depreciación	834.024	1.042.520
Gasto por Amortizaciones	399.466	818.949
Recuperación de Provisión de Cartera	(1.616.129)	-
Valoración de Inversiones en Asociadas	-	(20.483.131)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**118.824.078**	**163.150.765**
Cambios en Activos y Pasivos que no usaron efectivo	**(159.790.734)**	**(111.961.768)**
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(134.778.482)	(15.766.361)
(Aumento) disminución en inventarios	(59.593.074)	(199.317.266)
(Aumento) disminución en pagos anticipados	(2.945.890)	(826.176)
(Aumento) disminución en proveedores	3.001.742	3.619.193
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	31.487.109	104.831.105
Aumento (disminución) en pasivos por impuestos	(46.929.540)	(22.947.882)
Aumento (disminución) en beneficios a empelados	718.310	313.047
(Aumento) disminución en otros pasivos no financieros	49.249.091	18.132.572
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(40.966.657)**	**51.188.997**
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Venta de propiedad, planta y equipo	-	15.000
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(2.220.740)	(950.197)
Retiro de propiedad, planta y equipo	113.324	275.517
Inversión en asociadas	-	8.524.201
FLUJO ACTIVIDADES DE INVERSION	**(2.107.416)**	**7.864.521**
ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Nuevas obligaciones financieras	192.100.000	180.793.000
Pago de obligaciones financieras	(155.091.491)	(149.786.578)
Retención en la fuente trasladable	-	(705.000)
Pago de dividendos	-	(125.000.000)
Pago de intereses	(748.689)	(2.470.444)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION	**36.259.820**	**(97.169.022)**
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO	**(6.814.252)**	**(38.115.504)**
EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO	**83.356.329**	**121.471.834**
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**76.542.077**	**83.356.330**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

Carolina Flórez Jllo.

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023, 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y POR EL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022.
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto cuando se indique lo contrario)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Operaciones - Constructora Capital Medellín S.A.S., se constituyó el 18 de febrero de 2002, mediante escritura pública No 1.122 de la Notaría 15 de Medellín. Su objeto social principal es promover, desarrollar y ejecutar inversiones en proyectos inmobiliarios de todo tipo, para lo cual podrá proceder a la adquisición a cualquier título, de bienes inmuebles con destino a parcelarlos, urbanizarlos, construirlos, mejorarlos y enajenarlos bajo cualquier modalidad permitida por la ley, con duración indefinida.

En desarrollo del objeto social, podrá realizarse todos los actos y contratos de tipo civil comercial necesarios para su cabal desenvolvimiento.

La dirección de su sede social y domicilio principal se encuentra ubicada en la Calle 19 Nro. 43g 169 Oficina 601 de la Ciudad de Medellín.

Para el sector de la construcción y para Constructora Capital Medellín S.A.S, no hubo y no se tiene previsto impacto que pueda poner en riesgo la compañía o alguno de sus proyectos, no estima que se presenten efectos que generen incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, teniendo en cuenta su solidez financiera.

A la fecha de la emisión de los presentes Estados Financieros con corte al 30 de septiembre de 2023, no se presentaron hechos relevantes adicionales que pudiesen afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía. Los efectos en las notas contables se describen en las notas a los estados financieros.

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1. Normas contables aplicadas

La Compañía, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia para Grupo 1, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Adicionalmente, en cumplimiento con Leyes, Decretos y otras normas vigentes, aplica los siguientes criterios contables que difieren al de las NIIF emitidas por el IASB:

- Decreto 2617 de 2022 – Mediante el cual permite la alternativa de reconocer y presentar el impuesto diferido, que deba reflejarse en el resultado del periodo 2022, dentro del patrimonio en los resultados acumulados de ejercicios anteriores.

- Decreto 1311 de 2021 - Mediante el cual permite la alternativa de reconocer y presentar el impuesto diferido, que deba reflejarse en el resultado del periodo 2021, dentro del patrimonio en los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para el año gravable 2021 Constructora Capital Medellín S.A.S. no hizo uso de esta posibilidad.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades, planta y equipo, los cuales fueron medidos a valor razonable como se explica en las políticas contables.

- Costo histórico

  El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

- Valor razonable

  El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, se tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Constructora Capital Medellín S.A.S tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la actividad económica y los estados financieros se expresan en miles de pesos colombianos. Las operaciones en el extranjero están incluidas en cumplimiento con las políticas dispuestas.

2.3 Negocio en marcha

La Administración tiene, al momento de aprobar los estados financieros una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible. Por lo tanto, continúan adoptando la base contable de empresa en funcionamiento al preparar los estados financieros.

2.4 Materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, al total de ingresos.

2.5. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se muestra el listado de las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a **Constructora Capital Medellín S.A.S.,**

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

NIC 1 Presentación de Estados Financieros
NIC 2 Inventarios
NIC 7 Estado de flujos de efectivo
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores
NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
NIC 12 Impuestos a las ganancias
NIC 16 Propiedades, planta y equipo
NIC 19 Beneficios a los empleados
NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera
NIC 23 Costos por préstamos
NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas
NIC 27 Estados Financieros Separados
NIC 28 Inversiones en asociadas
NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación
NIC 34 Información Financiera Intermedia
NIC 37 Provisiones, pasivos y activos contingentes
NIC 38 Activos intangibles
NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición

Normas internacionales de información financiera (NIIF)

NIIF 7 Instrumentos financieros
NIIF 9 Instrumentos financieros
NIIF 11 Acuerdos conjuntos
NIIF 13 Valor razonable
NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes

NORMAS EMITIDAS POR EL IASB

Normas y enmiendas incorporadas en Colombia

No hubo nuevas normas o enmiendas que sean efectivas para el año 2022.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 938 de 2021 que son efectivas a partir del 1 de enero de 2024. El Grupo no las ha implementado anticipadamente y no espera que la adopción tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados en periodos futuros, excepto por lo específicamente indicado a continuación.

- NIC 1 para clasificar un pasivo como corriente cuando no tiene el derecho al final del período sobre el que se informa de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.

- NIIF 9, NIIF 7, NIC 39 respecto a la reforma de la tasa de interés de referencia

- Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020: NIC 41 respecto los impuestos en la medición a valor razonable.

- Fase 2 de la reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron aprobadas mediante el Decreto 1611 de 2022 efectivas a partir del 1 de enero 2024. La Compañía no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables.

- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables.

Las siguientes normas y enmiendas emitidas por el IASB aún no fueron aprobadas o no están vigentes para su implementación en Colombia. La Compañía no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIIF 10 y NIC 28 respecto a la venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

3.RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos presentados de estas cuentas en el Estado de Situación Financiera incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo y los depósitos a corto plazo.

Se han considerado como efectivo equivalente aquellas inversiones de corto plazo que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja y que pueden convertirse rápidamente en monto de efectivo conocidos, que tengan vencimiento próximo, por ejemplo, tres meses o menos, desde la fecha de adquisición y posean un riesgo mínimo de pérdida significativa de valor. De acuerdo con lo anterior, la Compañía ha considerado como efectivo y efectivo equivalente el disponible en entidades bancarias y los fideicomisos. Los intereses ganados o pagados sobre la inversión son reportados como ingresos o gastos por intereses.

3.2 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se clasifican como inversiones a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a costo amortizado e inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio.

Constructora Capital Medellín S.A.S. determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros de la Sociedad incluyen efectivo y colocaciones a corto plazo, deudores comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar e inversiones a valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación:

Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Las inversiones a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como inversiones a valor razonable con cambios en resultados si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano.

Las inversiones a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en Estado de Situación Financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el Estado de Resultados.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el Estado de Resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el Estado de Resultados como costos financieros.

Inversiones a costo amortizado

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos se clasifican como inversiones a costo amortizado, cuando la Sociedad tiene la intención y la capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después del reconocimiento inicial, las inversiones clasificadas dentro de esta categoría se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el Estado de Resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el Estado de Resultados como costos financieros.

Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

Las inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas en esta categoría son aquéllas que no se clasifican ni como a costo amortizado ni como a valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio se miden por su valor razonable, y las utilidades o pérdidas no realizadas se reconocen en el patrimonio, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la utilidad o pérdida acumulada se reconoce como una utilidad operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada en el Estado del Resultado en la línea de costos financieros y eliminada del patrimonio.

Cuando no sea posible determinar el valor razonable fiable, que no tenga precio en un mercado activo, la inversión se mide al costo.

Baja en cuentas

Un activo financiero se da de baja en cuentas cuando:

a) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo.
b) Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa.
c) Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.
d) No se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor.

Un activo financiero o una Sociedad de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro del valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y que dicho evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o el grupo de activos financieros, que se pueda estimar de manera fiable.

La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, tales como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se relacionan con los incumplimientos.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que la contraparte se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo. cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los saldos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar

sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Sociedad primero evalúa si existe evidencia objetiva individual del deterioro del valor de los activos financieros que sean individualmente significativos, o colectivamente para los activos financieros que no resulten individualmente significativos.

Si la Sociedad determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluirá al activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similar y los evaluará en forma conjunta para determinar si existe deterioro del valor.

Si existiere evidencia objetiva de que hubo una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas crediticias futuras esperadas que aún no se hayan incurrido).

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el Estado de Resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre la base del importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés efectiva utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor.

Los intereses ganados se registran como ingresos financieros en el Estado del Resultado. Los préstamos y la provisión correspondiente se cargan a la pérdida cuando no existen expectativas realistas de una recuperación futura y toda la garantía sobre ellos se transfirió a la Sociedad. Si, en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un acontecimiento que ocurra después de haber reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue cargada a la pérdida, la recuperación se acredita como costos financieros en el Estado de Resultados.

Política deterioro de cartera

Para el reconocimiento del deterioro de valor relacionado con la contabilidad de las perdidas crediticias esperadas, la entidad utiliza el enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que proceden de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 15.

Constructora Capital Medellín S.A.S, transfiere todos los riesgos de crédito al sector financiero, por tanto, el riesgo es cero, sin embargo, realizará un análisis de cartera individual a los clientes vencidos, teniendo en cuenta el perfil del cliente, motivo de la mora y riesgo crediticio.

Para determinar el valor del deterioro de cartera se utiliza el enfoque simplificado del modelo de pérdidas crediticias esperada estipuladas en la NIIF 9.

3.3 Inversión en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa. La influencia significativa se refiere al poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad receptora de la inversión, pero sin llegar a tener el control o el control conjunto de ésta.

Un negocio conjunto es un tipo de acuerdo mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. Esas partes se denominan participantes del negocio conjunto. El control conjunto requiere el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Las inversiones de Constructora Capital Medellín S.A.S. en sus asociadas y negocios conjuntos se contabilizan mediante el método de la participación.

Según el método de la participación, la inversión en la asociada y el negocio conjunto se reconoce inicialmente al costo. El importe en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación de la Sociedad sobre los activos netos de la asociada y el negocio conjunto desde la fecha de la adquisición. El crédito mercantil relacionado con la asociada o el negocio conjunto se incluye en el importe en libros de la inversión. Este crédito mercantil no se amortiza ni se somete individualmente a pruebas de deterioro del valor.

El Estado de Resultados refleja la participación de Constructora Capital Medellín S.A.S. en los resultados de las operaciones de la asociada y del negocio conjunto. Cualquier cambio en el Otro Resultado Integral de la asociada o del negocio conjunto se presenta en el patrimonio de la Sociedad. Además, si hubiera cambios reconocidos directamente en el patrimonio de la asociada o del negocio conjunto, la Sociedad reconocería su participación sobre cualquiera de estos cambios, según corresponda, en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

La participación de la Sociedad en los resultados de la asociada y del negocio conjunto se presenta en una sola línea en el cuerpo principal del Estado de Resultados.

Una vez aplicado el método de la participación, la Sociedad determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro del valor respecto de la inversión que la Sociedad tiene en la asociada y el negocio conjunto. A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Sociedad determina si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada o el negocio conjunto se hubieran deteriorado. En caso de que exista tal evidencia, la Sociedad calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la asociada o el negocio conjunto

y sus respectivos importes en libros, y luego reconoce la pérdida en la línea "Participación en la utilidad neta de asociada y negocio conjunto" en el Estado de Resultados.

Ante la pérdida de influencia significativa sobre la asociada o de control conjunto sobre el negocio conjunto, la Sociedad mide y reconoce cualquier inversión restante que conserve en ella por su valor razonable. En este caso, cualquier diferencia entre el importe en libros de la asociada o el negocio conjunto y el respectivo valor razonable de la inversión restante retenida, y los ingresos procedentes de su venta, se reconocen en los resultados.

3.4 Inventarios

Costos de los inventarios

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Costos de adquisición

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la construcción de vivienda. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

Reconocimiento de descuentos financieros

Los descuentos financieros que aproveche la empresa serán registrados como menor valor del inventario en el momento en que se ganen.

Otros costos

Se incluirá otros costos, en el costo de los inventarios, siempre que se hubiera incurrido en ellos para dar a los mismos su condición y ubicación actuales.

El activo construido por Constructora Capital Medellín S.A.S. corresponde a un activo apto, por lo anterior, los gastos financieros se capitalizarán según la NIC 23 Costos por Prestamos.

Son costos excluidos de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del periodo en el que se incurren, los siguientes:

a. Costos de almacenamiento, a menos que sean necesarios en la construcción.
b. Costos indirectos de administración que no contribuyan a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales.

c. Costos de venta.

Reconocimiento como costo de ventas

Durante la etapa de construcción de los inmuebles, los costos incrementales se acumulan como inventarios, posteriormente en el momento de la escrituración se reconoce el ingreso y se asocia el respectivo costo de ventas, según la factibilidad hasta finalizar el proyecto.

3.5 Activos intangibles

Un activo intangible es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física.

Un activo intangible se reconocerá si, y sólo si:

a) Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la Sociedad.
b) El costo del activo puede ser medido de forma fiable.
c) Es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la Sociedad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, independientemente de que la Sociedad tenga la intención de llevar a cabo la separación.
d) Surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la Sociedad o de otros derechos y obligaciones.

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos cualquier amortización y cualquier pérdida acumuladas por deterioro del valor.

Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los gastos de desarrollo, no se capitalizan y se reflejan en el Estado de Resultados en el período en el que se incurren.

Las vidas útiles de los activos intangibles pueden ser finitas o indefinidas.

La Sociedad estimo un valor residual nulo para sus activos intangibles.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se amortizan a lo largo de su vida útil económica de forma lineal y se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada se contabilizan al cambiar el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización en activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el Estado de Resultados en la categoría de gastos que resulte coherente con la función de dichos activos intangibles.

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o su venta. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

Constructora Capital Medellín S.A.S amortiza sus activos intangibles durante el tiempo descrito en la Licencia en caso de tener vidas útiles finitas.

3.6 Propiedad, planta y equipo

La Propiedad, Planta y Equipo registra los activos que cumplen con las siguientes características:

a) Elementos físicos o tangibles.
b) Se encuentran disponibles para uso de la Sociedad, con la finalidad de generar beneficios futuros para la misma, sea para utilización propia o arrendamiento a terceros.
c) Tienen una vida útil igual o superior a los 12 meses.

Adicionalmente se ha definido que se reconocerá como propiedad, planta y equipo aquellos bienes que superen un costo de 100 UVT.

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia Sociedad incluye lo siguiente:

a) El costo de los materiales y la mano de obra directa.
b) Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto.
c) Los costos por préstamos capitalizables.

Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedad, planta y equipo.

Cualquier utilidad o pérdida de la venta de un elemento de propiedad, planta y equipo (calculada como la diferencia entre el valor recibido por la venta y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden posteriormente por el método del costo, el cual reconoce importes por depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

Los siguientes desembolsos se reconocerán como propiedad, planta y equipo:

a) Elementos de propiedad, planta y equipo que cumplan el criterio de reconocimiento.

b) Adiciones o mantenimientos mayores. Estos desembolsos serán reconocidos como propiedad, planta y equipo si el efecto de ellos aumenta el valor y la vida útil del activo, o proporciona una reducción de los costos. En los casos que no se cumpla lo anterior, serán reconocidos como gastos.

c) Reemplazos de propiedad, planta y equipo. El componente reemplazado se dará de baja en los libros.

Los siguientes desembolsos se reconocerán como gastos en el periodo en que se incurran:

a) Costos de mantenimiento y reparación. El mantenimiento es preventivo y su propósito es mantener el activo en condiciones apropiadas para el uso. Las reparaciones son correctivas y su propósito es restituir las condiciones del activo apropiadas para el uso.

b) Reemplazos de propiedad, planta y equipos parciales, cuya intención es mantener el uso normal del activo hasta el final de su vida útil.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta.

La Sociedad adopta un valor residual de 0 (Cero) para su propiedad, planta y equipo debido a que se estima que al final de su vida útil el valor que se podría recuperar de ellos es significativamente bajo.

La depreciación se reconoce en el resultado y su importe depreciable se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil, utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

Concepto	**Vida Útil (En Años)**
Maquinaria y Equipo	10 A 20 Años
Equipo de oficina	10 A 20 Años
Equipo de computación y comunicación	1 A 5 Años
Flota y equipo de transporte	5 A 10 Años

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de las propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.

3.7 Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo de los activos respectivos. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Sociedad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos.

Un activo apto es aquel que requiere de un periodo sustancial antes de estar listo para su uso o destinarse para la venta.

3.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, Constructora Capital Medellín S.A.S. evalúa si existe algún indicio que pueda generar que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, la Sociedad debe estimar el importe recuperable del mismo.

El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor hasta su importe recuperable.

No siempre es necesario calcular el valor razonable del activo menos los costos de venta y su valor en uso. Si cualquiera de esos valores excediera al importe en libros del activo, éste no habría sufrido un deterioro de su valor, y por tanto no sería necesario calcular el otro valor.

Las pérdidas por deterioro del valor de los activos se reconocen en el Estado de Resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado, salvo para las propiedades previamente revaluadas donde el superávit por valorización se registró en el Otro Resultado Integral (patrimonio). En este caso, el deterioro del valor también se reconoce en el Otro Resultado Integral (patrimonio) hasta el importe de cualquier superávit por valorización previamente reconocido.

3.9 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, para los préstamos y cuentas por pagar. Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen cuentas por pagar comerciales, préstamos y otras cuentas por pagar, descubiertos en cuentas corrientes bancarias.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las utilidades o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el Estado de Resultados.

Préstamos que devengan interés

Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las utilidades y pérdidas se reconocen en el Estado de Resultados.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el Estado de Resultados.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente

diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el Estado de Resultados.

3.10 Otros Pasivos no financieros

En este concepto Constructora Capital Medellín S.A.S agrupa aquellos pasivos que no se consideran instrumentos financieros, pero cumplen la definición de pasivo del marco conceptual. Principalmente se encuentran los anticipos y avances recibidos por parte de los clientes para desarrollar proyectos (pasivos por ingresos diferidos que posteriormente se reconocerán como ingresos en el estado de resultados según el avance de las obligaciones de desempeño).

Un anticipo recibido por un cliente puede llegar a reclasificarse como pasivos financieros si cumple las condiciones necesarias. Por ejemplo, un anticipo recibido para un contrato el cual ya se culminó o no se realizó y surge la obligación de devolver el dinero.

Cuando se reciban pagos anticipados para la entrega de bienes en periodos futuros, deberá reconocer un pasivo no financiero por el valor razonable de la contraprestación recibida, el pasivo reconocido deberá ser trasladado al ingreso en la medida en que se realice la venta del bien.

En cualquier caso, el pasivo reconocido deberá ser trasladado al ingreso en su totalidad, cuando finalicen las obligaciones de desempeño, para el cual fue entregado el anticipo

3.11 Beneficios a empleados

Los beneficios a empleados de corto plazo son aquellos beneficios (distintos a los beneficios por terminación) cuyo pago será totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios. Estos beneficios se encuentran reconocidos por la Sociedad en una base no descontada y son reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

3.12 Provisiones, pasivos y activos contingentes

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el Estado de Resultados a menos que otra norma indique lo contrario.

Pasivo contingente

Un pasivo contingente surge cuando existe una obligación posible surgida a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o no ocurrencia, de uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Sociedad, o cuando existe una obligación presente surgida a raíz de sucesos pasados, para la que no es probable que se vaya a requerir una salida de recursos que incorpora beneficios económicos para cancelar la obligación o cuyo importe no pueda medirse con suficiente fiabilidad.

Las obligaciones que cumplen con los criterios de reconocimiento de pasivos se clasifican como provisiones, las que no cumplen se clasifican como pasivos contingentes. En los pasivos contingentes también se incluyen las obligaciones posibles. La clasificación de obligaciones es importante porque las provisiones deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera de la Sociedad, mientras que los pasivos contingentes no.

Activo contingente

Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, no ocurrencia, de uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Sociedad. Los activos contingentes no se reconocen en el Estado de Situación Financiera. Sin embargo, en ciertas circunstancias, se revela información sobre estos en las notas.

3.13 Impuestos

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto corriente por pagar está calculado según la ganancia fiscal del periodo y según la normatividad del ente fiscalizador del país, la Dirección de Impuestos y Aduanas de Colombia (DIAN).

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método del pasivo a partir de las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos

se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

Los activos por impuestos diferidos se miden al valor máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas en Otro Resultado Integral (patrimonio) se reconoce como parte del resultado integral en correlación con la transacción subyacente.

3.14 Ingresos de contratos con clientes

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Para realizar el reconocimiento de los ingresos, se deben tener en cuenta los siguientes pasos establecidos en la NIIF 15:

Identificar el contrato con el cliente:

Un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. En este paso se identifican los contratos y las modificaciones que puedan presentarse.

La Compañía diseña, construye y comercializa edificios residenciales bajo los diferentes vehículos jurídicos regulados para el desarrollo de los proyectos, tales como fideicomisos inmobiliarios o proyectos propios. Las obligaciones y derechos de las partes se establecen en los contratos (encargo fiduciario, contratos de adhesión o contrato de promesas de compraventa) y se celebran antes de que comience la construcción de las propiedades residenciales.

El contrato debe cumplir con las siguientes características:

(a) las partes del contrato han aprobado el contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
(b) la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
(c) la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
(d) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
(e) es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

Identificar las obligaciones separadas del contrato:

Al comienzo del contrato, una entidad evaluará los bienes o servicios comprometidos en un contrato con un cliente e identificará como una obligación de desempeño cada compromiso de transferir al cliente:

(a) un bien o servicio (o un grupo de bienes o servicios) que es distinto; o
(b) una serie de bienes o servicios distintos que son sustancialmente iguales y que tienen el mismo patrón de transferencia al cliente.

En Constructora Capital Medellín S.A.S., existe una única obligación de desempeño que es la entrega del bien inmueble.

Determinar el precio de la transacción:

El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros. La contraprestación que se compromete en un contrato con un cliente puede incluir importes fijos, importes variables, o ambos.

En Constructora Capital Medellín S.A.S., el precio de la transacción y la forma de pago están establecidos en el encargo fiduciario, carta de instrucciones o contrato de compraventa.

Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato:

Cuando un contrato incluye más de una obligación diferenciada, la entidad debe distribuir el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de forma proporcional a los precios de venta independientes correspondientes.

Contabilizar los ingresos cuando o a medida que la entidad satisface las obligaciones:

En Constructora Capital Medellín S.A.S. se reconocen los ingresos cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y mediante la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos.

Obligaciones de desempeño que se satisfacen en un determinado momento

Como en Constructora Capital Medellín S.A.S. la obligación no se satisface a lo largo del tiempo, esta obligación de satisfacer en un determinado momento. El ingreso se reconocerá en el momento en que el cliente obtiene el control del activo. A continuación, se presentan unos indicadores de transferencia de control al cliente:

(a) La entidad tiene un derecho presente al pago por el activo.
(b) El cliente tiene el derecho legal al activo
(c) La entidad ha transferido la posesión física del activo
(d) El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo

En Constructora Capital Medellín S.A.S. se entiende por transferido el control y por ende se reconoce el ingreso en el momento en que se firma la escritura y el acta de entrega.

Medición de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir en la medida en que se satisfagan las obligaciones del contrato, disminuidos por cualquier descuento que se le reconozca al cliente. Se reconocerá como inventarios de obras en curso los trabajos realizados sobre los cuales no cumplan aún con las obligaciones del contrato.

La medición de los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros.

Las estimaciones necesitan, a menudo, ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres.

Una modificación o una reclamación pueden llevar a aumentar o disminuir los ingresos procedentes del contrato, para ser reconocidas como ingresos deben cumplir:

a. Es probable que el cliente apruebe el plan modificado, así como la cuantía de los ingresos de actividades ordinarias que surgen de la modificación; y

b. La cuantía, que la modificación supone, puede ser medida con suficiente fiabilidad.

Intereses

Los ingresos derivados del uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que producen intereses deben ser reconocidos, siempre que:

a) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
b) el importe de los ingresos de intereses pueda ser medido de forma fiable.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento que nivela exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo financiero sobre el reconocimiento inicial.

Costos del contrato

Los costos están directamente relacionados con un contrato (o un contrato anticipado específico) incluyen cualquiera de los siguientes conceptos:

a. mano de obra directa (por ejemplo, salarios y sueldos de los empleados que participan en la construcción);
b. materiales directos (por ejemplo, suministros utilizados para el bien comprometido con el cliente);
c. distribuciones de costos que se relacionan directamente con el contrato o con actividades del contrato (por ejemplo, costos de gestión y supervisión del contrato, seguros y depreciación de maquinaria y equipo utilizados en el cumplimiento del contrato);
d. costos que son imputables de forma explícita al cliente según el contrato; y
e. otros costos en los que se incurre solo porque una entidad ha realizado el contrato (por ejemplo, pagos a subcontratistas).

Los costos mencionados anteriormente se reconocerán en el inventario hasta el momento en que se reconozca el ingreso.

3.15 Transacción en moneda extranjera

Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Constructora Capital Medellín S.A.S se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

Al final de cada periodo las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda

extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos en moneda extranjera se expresan en pesos colombianos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio de la fecha en que se efectúan las transacciones.

3.16 Medición al valor razonable

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado. Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una Sociedad. Al medir el valor razonable, una Sociedad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una Sociedad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

Para propósitos de revelación, la norma requiere clasificar en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3).

Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Sociedad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 3 son datos no observables para el activo o pasivo.

3.17 Arrendamientos

Constructora Capital Medellín S.A.S evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen y se reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como equipos de cómputo y elementos de obra). Para estos arrendamientos, se reconocen los pagos como un gasto o un costo de acuerdo con las condiciones del contrato.

3.18 Cambios en políticas, estimaciones y errores

Cambios en políticas contables

Las políticas contables son el conjunto de principios, reglas y procedimientos específicos, que serán adoptados por la Sociedad para el manejo estandarizado y homogéneo de la información financiera de la misma.

Un cambio en políticas contables se aplicará de forma retrospectiva o prospectiva conforme a los requerimientos por la aplicación de un estándar.

La aplicación retrospectiva se da cuando la Sociedad necesite hacer un cambio relevante en sus políticas y afectará las utilidades retenidas del periodo y cualquier efecto del periodo comparativo anterior. Además, realizará las revelaciones que dieron origen a dicho cambio.

La aplicación prospectiva se da cuando el efecto del cambio en políticas contables sea inmaterial, en este caso se aplicará exclusivamente a partir del periodo corriente revelando este suceso.

Cambios en estimaciones contables

Las estimaciones contables son criterios utilizados en el momento de definir la medición inicial y posterior de un elemento de los Estados Financieros.

Un cambio en un estimado contable se aplicará en el periodo corriente y prospectivo.

Correcciones de errores

Los errores son las omisiones e inexactitudes en los Estados Financieros de una entidad, correspondientes a uno o más períodos anteriores que surgen de no emplear, o de emplear incorrectamente información que estaba disponible cuando los Estados Financieros fueron autorizados.

La Sociedad corregirá de formar retroactiva Re expresando la información comparativa para el periodo o periodos anteriores en los que se originó el error; o si el error ocurrió con anterioridad al periodo más antiguo para el que se presente información, Re expresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio para dicho periodo.

3.19 Fideicomisos de administración y pagos

La Compañía gestiona sus proyectos mediante Fideicomisos inmobiliarios, donde se incorporan los valores recibidos de los clientes por concepto de cuotas inmobiliarias una vez el proyecto ha cumplido el punto de equilibrio y el lote para el desarrollo del proyecto, al igual se controlan los costos del proyecto y el pago de las utilidades a los socios del proyecto. Los estados financieros de Constructora Capital Medellín S.A.S, incluyen las operaciones registradas en los respectivos negocios fiduciarios en los que es el Fideicomitente, luego del análisis de si es operación o negocio conjunto.

4 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPOSICIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

En la aplicación de las políticas contables, las cuales se describen en la sección políticas contables, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el período de la revisión si la misma sólo afecta ese período, o en períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La compañía realiza principalmente las siguientes estimaciones:

- Con respecto a los procesos legales, en los estados financieros se estiman los procesos jurídicos los cuales bajo un riguroso análisis se consideran que PROBABLEMENTE no será favorable el proceso para la compañía, para el monto se estima lo que según el análisis del proceso se considera razonable. Esta información se revisa y analiza en detalle cada trimestre

- Teniendo en cuenta la tarifa de impuesto de renta según la normatividad vigente, se realiza la depuración de las cifras contables hacia cifras fiscales y se hace estimación del impuesto de renta a cancelar en el año siguiente y se registra el respectivo impuesto diferido.

- Con respecto a los intereses por pagar por préstamos del sector financiero, se realiza estimación conforme a la práctica financiera y contable en la cual se causa el valor a pagar calculado con el saldo de cada obligación la tasa correspondiente a cada una de ellas, en el periodo comprendido entre el último pago de intereses y el cierre fiscal.

- Para el costo de ventas la compañía realiza evaluación financiera detallada de cada uno de los proyectos, evaluación en la cual se tiene en cuenta las ventas del proyecto y la evaluación de costos asociados a dichas ventas tales como lote, costos directos, costos indirectos y costos financieros, definiendo así un porcentaje de costos que se asigna a cada unidad inmobiliaria de los proyectos en escrituración. Para el efecto de los costos directos, se hace una estimación tomando las negociaciones realizadas para materiales y mano de obra.

Para rubros de ingresos no se realizan estimaciones, teniendo en cuenta que la información de los fideicomisos que administran los proyectos se refleja línea a línea dentro de los estados financieros.

4.1 Juicio en relación con participación en otras compañías

La empresa clasifica las inversiones en asociadas, negocios conjuntos, operaciones conjuntas e instrumentos financieros teniendo en cuenta la participación y el tipo de control, según la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos y la NIIF 11 acuerdos conjuntos. El juicio determina el posible control, influencia significa y control conjunto dependiendo del grado de poder que se tiene.

4.2 Moneda funcional

El juicio al evaluar la moneda que representa los hechos económicos de las transacciones, para esto se tiene en cuenta lo planteado en la NIC 21 Efectos en las variaciones en la tasa de cambio de la moneda extranjera.

4.3 Vida útil activos fijos

La vida útil de un activo es el periodo de tiempo mediante el cual la compañía proyecta darle uso al activo, se utilizan criterios para su determinación como: utilidad prevista del activo, desgaste físico esperado, obsolescencia técnica y/o comercial, restricciones legales o de uso; se trata de presunciones y juicios que por tratarse de estimaciones pueden influir en el resultado financiero.

4.4 Provisiones

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

4.5 Impuesto sobre la renta

Juicios significativos son requeridos en la determinación de las provisiones para impuestos. Existen transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos es incierta durante el curso ordinario de las operaciones.

La Compañía evalúa el reconocimiento de pasivos por discrepancias que puedan surgir con las autoridades de impuestos sobre la base de estimaciones de impuestos adicionales que deban ser cancelados.

Los montos provisionados para el pago de impuesto sobre la renta son estimados por la administración sobre la base de su interpretación de la normatividad tributaria vigente y la posibilidad de pago.

4.6 Impuesto diferido

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos con base en las estimaciones de resultados fiscales futuros y de la capacidad de generar resultados suficientes durante los períodos en los que sean deducibles dichos impuestos diferidos. Los pasivos por impuestos diferidos se registran de acuerdo con las estimaciones realizadas de los activos netos que en un futuro no serán fiscalmente deducibles.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Caja	3.200	2.800
Cuentas Corrientes	26.547.699	15.281.585
Cuenta Corriente Moneda Extranjera (1)	266.266	11.637.378
Cuentas de Ahorros (2)	3.910.816	5.703.788
Fondos de Inversión (3)	45.814.096	50.730.778
Total Efectivo y equivalentes	**76.542.077**	**83.356.329**

El saldo de efectivo y equivalentes al efectivo está compuesto por Caja, Cuentas Corrientes, Cuentas de ahorros en Moneda Extranjera, Cuentas de Ahorros y Fondos de Inversión. Está medido a valor nominal y se encuentran depositados en Entidades Financieras calificadas de bajo riesgo.

(1) Este rubro corresponde a cuentas en dólares, los cuales se utilizan para algunas transacciones que la compañía requiera.

(2) Los recursos en cuentas de ahorros presentan variación dado que, en el cierre de cada periodo, se dejan disponibles los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones la primera semana del mes siguiente.

(3) La disminución en este rubro se debe a que varios de los portafolios de inversión fueron cancelados para tener mayor liquidez, y cumplir con las obligaciones que tiene la compañía.

Los importes de los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo mantenidos por la entidad están disponibles para ser utilizados, se invierten de forma permanente buscando rendimientos mayores a los que presentan las cuentas de ahorros. La rentabilidad Nominal año corrido E.A. para el año 2022 fue del 6.57%, mientras que para el año 2023 se encuentra en el 11.29%. Para los años 2023 y 2022 no existen restricciones en su uso.

6 CUENTAS POR COBRAR

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Clientes (1)	130.177.817	72.884.244
Anticipos de Impuestos (2)	36.873.363	29.962.695
Cuentas por Cobrar a Trabajadores (3)	1.580.157	2.800.605
Préstamos Con Garantía Real	1.290.511	1.290.513
Deudores Varios (4)	93.030.292	19.618.802
Total Cuentas Por Cobrar	**262.951.470**	**126.556.859**
Menos Porción a Largo Plazo (3)	1.224.179	1.417.410
Total Cuentas Por Cobrar a Corto Plazo	**261.727.291**	**125.139.449**

(1) El saldo a cada cierre de las cuentas por cobrar a clientes corresponde principalmente a los valores adeudados por inmuebles escriturados, después de descontar el valor cancelado

por cuota inicial, el cual generalmente corresponde al 30%, por consiguiente, el saldo en esta cuenta corresponde a los desembolsos de créditos individuales y de subsidios.

Debido a que las cuentas por cobrar comerciales de la compañía no contienen un componente financiero significativo (implícito o explicito), los riesgos son transferidos a las entidades financieras, la compañía no proporciona a sus clientes un beneficio de financiación en la venta de bienes, por el contrario, no se entrega el bien inmueble sin que haya sido pagado.

Para el cálculo de la pérdida esperada se realizó un promedio histórico de la cartera que se encuentra pendiente por recaudar a septiembre de 2023. De la cartera en promedio se tiene una posible pérdida del 0.132%; El valor resultante del cálculo no se reconoce en los Estados Financieros debido a que no es material para la empresa y presenta una alta probabilidad de ser recuperado.

A continuación, se detalla el cálculo de la pérdida esperada al 30 de septiembre de 2023.

Año	Facturado	Flujo de caja	Saldo por recaudar a septiembre 2023	Promedio
PROMEDIO HISTORICO	**422.982.616**	**292.829.805**	**130.152.811**	**0.132%**
VALOR CARTERA TOTAL A SEPTIEMBRE 30 DE 2023:			**$ 130.152.811**	
CALCULO PERDIDA ESPERADA SEGÚN % PROMEDIO:			**$ 171.547**	

La compañía determina el porcentaje promedio de la cartera por cobrar de los años 2017 a 2022, este porcentaje se aplica al total de la cartera adeudada a septiembre 30 de 2023. El resultado presenta que el cálculo de la perdida esperada es de $171.547, valor que no es material según lo explicado en las bases de preparación. Este valor es mínimo dado que se transfieren los riesgos a las entidades financieras.

A continuación, se presenta el detalle de la cartera por edades:

Días de Cartera	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Corriente	38.752.114	47.548.017
Entre 1-90 días	20.371.523	22.310.374
Entre 91-180 días	71.029.173	1.385.833
Entre 181-360 días	2.561	35.753
> 360 **(A)**	22.446	1.604.267
Total general	**130.177.817**	**72.884.244**

(A) La cartera con más de 360 días corresponde a un saldo por cobrar al Leasing Davivienda que será cancelados en octubre del 2023.

(2) En la cuenta las partidas más significativas corresponden a: El anticipo para la renta del presente año, el cual fue calculado según las disposiciones fiscales vigentes a la fecha y declarado en la renta del año gravable 2022; Las autorretenciones a título de renta practicadas durante el presente año por la realización de los ingresos gravados, El IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de Viviendas de Interés Social, el cual se solicitará en devolución ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

(3) Este rubro comprende el saldo de los préstamos otorgados a algunos empleados, los cuales se amortizan de acuerdo con el plan de pagos aprobado por la Gerencia. Para los créditos de libre inversión se aplican intereses mensuales.

(4) Esta variación obedece a unos préstamos a corto plazo, con las empresas PRIMIUS S.A.S, Y RENTA SELECTA MEDELLIN S.A.S, adicionalmente se tiene una cuenta por cobrar a Fiduciaria Bogotá por concepto de intereses y prorratas de los proyectos ejecutados a través de Patrimonios Autónomos, la cual se cruzará con anticipos recibidos por concepto de actas de giro y/o créditos constructores.

7. INVENTARIOS

Inventario Corto Plazo	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Inventarios Propios	241.178.223	154.285.942
Anticipo de Avances a Proveedores	2.531.816	733.693
Anticipo de Avances a Contratistas	1.018.119	559.130
Inventarios Administrados	366.092.540	415.634.941
Total Inventarios Corto Plazo	**610.820.698**	**571.213.706**

Inventario Largo Plazo	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Fideicomisos de Parqueo	1.050.000	1.050.000
Anticipos de Lotes	11.903.642	1.720.950
Inventarios Administrados	153.761.981	143.958.591
Total Inventarios Largo Plazo	**166.715.623**	**146.729.541**

Los Inventarios de la Compañía corresponden a costos y anticipos para las obras que se están desarrollando tanto propias como a través de patrimonios autónomos. La porción a corto plazo está disponible para los proyectos que están iniciando escrituración en el año 2023. No se han presentado bajas de inventario ni registros al gasto, tampoco se encuentran restricciones o pignoraciones en garantía de cumplimiento.

El aumento en el inventario de tanco corto como largo plazo se debe a mayores inversiones en los procesos de construcción de varios proyectos que se encuentran en desarrollo.

El costo de los inventarios reconocido durante el periodo con respecto a las operaciones que continúan fue de 288.807.579 (30 de septiembre de 2022: 266.487.886).

El valor por costos financieros (intereses y ajuste a valor real por UVR) capitalizados al corte septiembre 30 de 2023 y diciembre 31 de 2022 ascienden a 748.567 y 1.692.410 respectivamente

8. INVERSIONES:

Inversiones en asociadas	**Septiembre 2023**	**Diciembre 2022**
Desarrollo Ciudad del Parque S.A.S.	786.035	786.035
Inversiones Ciudad del Parque S.A.S.	2.206.897	2.206.897
Promotora Ciudad del Parque S.A.S	995.802	995.802
Planteamientos Urbanísticos S.A.S.	4.694.866	4.694.866
Diseños Asociados S.A.S.	6.619.782	6.619.782
Total Inversiones	**15.303.382**	**15.303.382**

Nombre de la Sociedad	Actividad Principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2023	2022
Desarrollo ciudadela Parques S.A.S en liquidación	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%
Planteamientos Urbanísticos S.A.S.	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%
Diseños Asociados S.A.S.	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%
Inversiones parques S.A.S.	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%
Promotora ciudad de los parques S.A.S en liquidación	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%

Estas inversiones son reconocidas en los estados financieros utilizando el método de participación patrimonial.

INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PATRIMONO

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Poblado Country Club S.A.	29.327	29.327
Total Inversiones	**29.327**	**29.327**

Esta inversión corresponde a una acción que la Empresa posee en el Country Club.

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	Maquinaria y equipo	Equipo de oficina	Equipo de computación y comunicación	Flota y equipo de transporte	Total
Saldo al 31 diciembre de 2021	**3.266.521**	**165.178**	**587.374**	**420.347**	**4.439.420**
Adquisiciones del Ejercicio	271.326	68.885	304.625	305.000	949.836
Depreciación del Ejercicio	(704.640)	(22.272)	(230.712)	(84.118)	(1.041.742)
Bajas	(283.212)	(1.708)	(5.597)		(290.517)
Activos Fijos Consorcios				361	361
Depreciación de los consorcios				(779)	(779)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**2.549.995**	**210.083**	**655.690**	**640.811**	**4.056.579**
Adquisiciones del Ejercicio	1.943.152		277.589		2.220.741
Bajas	(62.028)	(5.602)	(45.694)		(113.324)
Depreciación del Ejercicio	(557.334)	(17.983)	(193.401)	(64.995)	(833.713)
Depreciación de los consorcios				(312)	(312)
Saldo al 30 septiembre de 2023	**3.873.788**	**186.495**	**694.183**	**575.505**	**5.329.971**

A la fecha no existen compromisos de adquisición de propiedad planta y equipo y/o restricciones de titularidad.

La compañía tiene vigente las pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de propiedad planta y equipo. Al 30 de septiembre del 2023 y 2022, no se presentaron indicios de deterioro del valor de la propiedad planta y equipo por lo que no se han reconocido perdidas por este concepto.

La propiedad planta y equipo se clasifica según el tipo de activo, así mismo se realiza el proceso de depreciación.

10. PAGOS ANTICIPADOS

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Seguros de Vehículo (1)	28.653	64.682
Amortizaciones Vehículo	(12.864)	(57.454)
Seguros Accidentes (2)	9.305.500	0
Amortizaciones Accidentes	(6.767.636)	0
Saldo al 30 de septiembre de 2023	**2.553.653**	**7.228**

(1) Este rubro corresponde a la adquisición de una póliza de autos, esta se amortizará durante el periodo de su vigencia.

(2) La compañía decide adquirir póliza de seguro de accidentes personales colectivo, con el propósito de cubrir nuestra responsabilidad decenal ante terceros como habitantes y/o residentes de inmuebles, frente a vicios o errores de construcción que pongan en riesgo la estabilidad de las edificaciones, esta se amortiza en el tiempo de vigencia de la póliza.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Obligaciones Financieras Corto Plazo	100.719.750	33.171.506
Obligaciones Financieras Largo Plazo	39.472.913	70.761.334
Total Obligaciones Financieras	**140.192.663**	**103.932.840**

Detalle de las Obligaciones Financieras:

ENTIDAD	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Davivienda	17.028.101	19.584.751
BBVA	23.959.423	25.381.551
Banco caja social	23.024.821	2.259.338
Scotiabank	24.215.721	33.714.762
Banco de occidente	12.520.776	8.346.480
Bancolombia	39.443.821	14.645.958
Total	**140.192.663**	**103.932.840**

Este rubro representa los créditos solicitados por la compañía para el desarrollo de su objeto social. Las obligaciones financieras se han cumplido a cabalidad de acuerdo con los planes de pago pactados con las entidades, no se presentaron reasignaciones.

El crédito constructor permite financiar la construcción y comercialización de proyectos VIS Y NO VIS, su plazo depende del avance de la obra y la velocidad de venta de cada proyecto, se cancelan con las ventas de las unidades del proyecto por medio de la subrogación y con pagos de cuotas y prorratas.

Sus plazos oscilan entre los 12 y 48 meses, se pactan diferentes tasas de acuerdo con el banco financiador y las condiciones del mercado.

12. PROVEEDORES

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Proveedores (1)	8.654.557	5.652.815
Total Proveedores	**8.654.557**	**5.652.815**

Los proveedores corresponden a compra de materiales; que llegan directamente a los almacenes de las obras. El período de crédito promedio tomado para compras es de 30 a 60 días. No se presentan moras, y están acorde a los plazos otorgados por cada proveedor.

(1) Para el cierre de septiembre de 2023, acorde con la dinámica del negocio, se recibieron facturas después de la última fecha de pago del mes, las cuales se encuentran dentro de los plazos establecidos y se cancelaran la primera semana de octubre, por esta razón el incremento con respecto al año 2022.

13. CUENTAS POR PAGAR

Cuentas por Pagar Corto Plazo	Septiembre 2023	Diciembre 2022
A Contratistas (1)	2.081.581	1.215.850
Costos y Gastos por Pagar (2)	5.091.192	4.950.860
Dividendos Por Pagar (3)	30.686.289	65.582.840
Retención en la Fuente (4)	1.333.197	11.819.576
Impuesto a las Ventas Retenido	244.991	219.186
Impuesto Industria y Comercio Retenido	38.810	196.286
Acreedores Varios (5)	102.175.327	60.744.208
Total Cuentas por Pagar Corto Plazo	**141.651.387**	**144.728.806**

Cuentas por Pagar Largo Plazo	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Acreedores Varios (5)	44.693.554	10.129.026
Total Cuentas por Pagar Largo Plazo	**44.693.554**	**10.129.026**

Las cuentas por pagar están conformadas por obligaciones con aquellas personas jurídicas o naturales que prestan diferentes tipos de servicios, honorarios, mano de obra, asesorías y demás, que no implican suministro de materiales. Para el cierre de septiembre de 2023 y diciembre de 2022, se encuentran vigentes dentro de los plazos acordados con cada proveedor.

Este rubro también incluye el saldo de las retenciones en la fuente a título de renta, IVA e ICA practicadas a los proveedores en la adquisición de bienes y servicios, así como la autorretención a título de renta sobre los ingresos devengados. Valores que se cancelarán en el siguiente mes.

(1) El rubro de Cuentas por pagar a contratistas presenta un incremento, que es normal dada la operación de la compañía, se reciben facturas posteriores a la última semana de pagos, con

vencimiento octubre de 2023 y se cancelan según el acuerdo comercial definido con cada proveedor y/o contratista.

(2) Este rubro tuvo un incremento debido a la cuenta por pagar de la póliza de accidentes personales, que se pagará en el transcurso del año y también por un contrato de cuentas en participación con la empresa Cerro Azul.

(3) Este rubro comprende el saldo de los dividendos decretados y causados por la asamblea de accionistas, según acta número 108 del 1 de diciembre del 2022.

(4) La retención en la fuente tuvo una disminución por el pago que se realizó en enero del 2023, debido a que la compañía decretó, causó y pagó dividendos sujetos a una tarifa de retención en la fuente del 7.5%.

(5) Este rubro tuvo un incremento debido a la adquisición de unos derechos fiduciarios.

14. PASIVOS POR IMPUESTOS

Las declaraciones de impuestos correspondientes al año gravable 2020 se encuentran sujetas a aceptación y revisión por parte de las autoridades tributarias; en el evento que llegáramos a ser requeridos la Compañía no espera diferencias significativas que impliquen la modificación del impuesto liquidado, ni de la imposición de sanciones que conlleven al reconocimiento de contingencias en los estados financieros. A partir del año 2017, el término general de firmeza de las declaraciones tributarias es de 3 años a partir de la fecha de su vencimiento, o de la fecha de su presentación cuando estas hayan sido presentadas de forma extemporánea. Históricamente Constructora Capital Medellín S.A.S. no ha recibido requerimientos o notificaciones que conlleven a fiscalización y/o corrección de declaraciones tributarias.

14.1 PASIVO POR IMPUESTOS

Pasivo por Impuestos Corrientes	Septiembre 2023	Diciembre 2022
De Renta y Complementario	36.182.415	46.929.540
Total Pasivo por Impuestos Corrientes	**36.182.415**	**46.929.540**

El pasivo por impuestos corrientes está conformado por el valor de provisión de impuesto de renta para el año 2023.

14.2 PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Pasivo por Impuestos No corrientes	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Pasivo por Impuesto Diferido	1.806.085	1.422.422
Total Pasivo por Impuestos No corrientes	**1.806.085**	**1.422.422**

A continuación, se presenta el detalle por cada rubro del impuesto diferido para los cierres 2023 y 2022.

IMPUESTO DIFERIDO 2022

Descripción	Tasa	Impuesto Diferido 2021	Reconocido en Resultados	Impuesto Diferido 2022
Inversión con Cambios en el Patrimonio	15%	2.742	1.357	4.099
Efectivo en Moneda Extranjera	35%	0	(398.744)	(398.744)
Inversión en Asociadas	15%	105.639	1.700.290	1.805.929
Inversión en Activos Fijos	35%	46.866	(35.728)	11.138
Impuesto Diferido Neto		**155.247**	**1.267.175**	**1.422.422**

IMPUESTO DIFERIDO 2023

Descripción	Tasa	Impuesto Diferido 2022	Reconocido en Resultados	Impuesto Diferido 2023
Inversión con Cambios en el Patrimonio	15%	4.099	0	4.099
Efectivo en Moneda Extranjera	35%	(398.744)	391.951	(6.793)
Inversión en Asociadas	15%	1.805.929		1.805.929
Inversión en Activos Fijos	35%	11.138	(8.288)	2.850
Impuesto Diferido Neto		**1.422.422**	**383.663**	**1.806.085**

14.3 IMPUESTO SOBRE LA RENTA RECONOCIDA EN RESULTADOS

El Gobierno Nacional expidió el 13 de diciembre la Ley 2277 de 2022, por medio de la cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social, que incorpora, entre otras, las siguientes disposiciones tributarias desde el 1 de enero de 2023:

Impuesto sobre la Renta y Complementarios – La tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia obligadas a presentar declaración de renta será del 35% para el año gravable 2022 y siguientes.

Las sociedades a partir de la entrada en vigor de la ley 2277 de 2022, deberán calcular la tasa mínima de tributación la cual no podrá ser inferior al 15%.

La Ley 2277 de 2022 modificó la tarifa de renta sobre las ganancias ocasionales pasando del 10% al 15%.

Mediante el Decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022, se permite el reconocimiento del impuesto diferido originado por el cambio de tarifa dentro del Patrimonio de la Entidad. Para el año 2022, la Compañía hizo el análisis respectivo y no registró impuesto diferido por el cambio de tarifa dentro del patrimonio.

A partir de la entrada en vigencia de la Ley 1819 de 2016, para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta, el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos deberá ser determinado de acuerdo con los sistemas de reconocimiento y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia – NCIF, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia, sin perjuicio de las excepciones dispuestas en la norma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 1314 de 2009.

Las pérdidas fiscales determinadas a partir del año gravable 2018 podrán ser compensadas con rentas líquidas obtenidas dentro de los doce (12) años siguientes. El término para compensar los excesos de renta presuntiva continuará siendo de cinco (5) años. Estos créditos fiscales no podrán ser reajustados fiscalmente.

Para los años 2023 y 2022 la compañía calculó la provisión para el impuesto de renta tomando como base la renta ordinaria, siendo esta superior a la renta presuntiva y se registra en los resultados del año que se causa.

AÑO	Septiembre 2023	Diciembre 2022
IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIO		
Impuesto Sobre la Renta Año (1)	36.182.415	43.205.844
IMPUESTO DIFERIDO		
Originado por Diferencias Temporarias (2)	383.663	1.267.175
TOTAL GASTO IMPUESTO DE RENTA E IMPUESTO DIFERIDO	**36.566.078**	**44.473.019**

(1) Corresponde a la provisión del impuesto de renta y complementario del año gravable 2023.

(2) Corresponde al ajuste del impuesto diferido por las diferencias temporarias que surgen en el ESF, empleando las tasas impositivas futuras con las que se espera revertir dichas diferencias.

La conciliación entre la utilidad antes de impuestos y la renta líquida gravable por el año 2023 y 2022 es la siguiente:

AÑO	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Utilidad Contable Antes de Impuestos	**119.206.716**	**161.912.719**
Menos:		
Ingresos sin efecto Fiscal	(19.481.817)	(43.853.436)

AÑO	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Mas:		
Gastos no deducibles del impuesto a las ganancias	3.653.429	11.703.576
Renta líquida Gravable	**103.378.328**	**129.762.859**
Provisión de impuesto de Renta	36.182.415	45.417.001
Menos		
Descuentos Tributarios	(392.372)	(2.211.157)
Total Impuesto a las Ganancias	**35.790.043**	**43.205.844**

La variación en el gasto por impuesto a la renta se da por la composición de escrituras de proyectos sujetos a impuesto de renta, versus la escrituración de los proyectos exentos de renta por su calidad de vivienda de interés social.

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Cesantías Consolidadas	902.983	984.396
Vacaciones Consolidadas	691.496	539.247
Intereses Sobre Cesantías	79.957	115.507
Prima de Servicios	314.431	
Retenciones y Aportes de Nomina	368.593	0
Total Beneficios a Empleados	**2.357.460**	**1.639.150**

En este rubro se registra la consolidación de prestaciones sociales, y obligaciones con los empleados, de acuerdo con lo establecido por la ley.

Las variaciones en las cuentas de prestaciones sociales como vacaciones, prima, cesantías e intereses a las cesantías corresponden al cálculo de prestaciones proporcionales al tiempo de cada año.

16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Anticipos Recibidos de Clientes (1)	18.795.220	20.107.836
Otros Pasivos Patrimonios Autónomos (2)	290.293.061	241.167.093
Retenciones a Terceros Sobre Contratos (3)	3.695.119	2.214.787
Retenciones de Seguridad Social (3)	22.794	67.387
Total, Pasivos	**312.806.194**	**263.557.103**

Este rubro comprende además de las cuotas iniciales recibidas de los clientes para la compra de las unidades inmobiliarias, las retenciones realizadas a nuestros contratistas y/o proveedores por concepto de garantías de cumplimiento.

(1) En el rubro de anticipos recibidos de clientes se registran las sumas de dinero recibidas por concepto de cuotas iniciales y gastos de escrituración para la adquisición de inmuebles de proyectos que ya alcanzaron su punto de equilibrio, corresponden a obligaciones con los clientes hasta tanto no se realice la escrituración de los inmuebles. Tan pronto se realiza la escrituración estas partidas disminuyen el valor de cartera de los clientes y se llevarán al ingreso cuando se cumplan las obligaciones de desempeño.

El valor por concepto de anticipos recibidos de los clientes para cada cierre por proyecto se detalla a continuación:

	Septiembre 2023	**Diciembre 2022**
Puerto ventura	9,393,182	259,660
Luna del viento	1,021,095	511,859
Biocity grand (linda tierra)	1,013,201	6,285,437
Biocity epic (linda tierra)	870,825	8,991,356
Bosques del rio	827,791	504,273
Puerto vallarta	777,305	77,088
Entrecerros niquía (VIS) obras	583,242	308,811
Urbanity 2	373,661	145,580
Nature bio fundación arroyave	327,239	-
Índigo lote coltejer	316,506	149,697
Metropolitan	306,258	93,817
Turquesa - ug5 indural	295,882	4,000
Biocity ártico	285,902	-
Puerto paraíso	278,149	1,613,498
Tayrona (VIS) argos tcc	274,929	19,877
Luna del mar	249,735	218,157
Nature aqua fundación arroyave	240,507	-
Entrebosques (VIS) obra	239,692	44,123
Reserva de colores	173,323	2,200
Velvet lote coltejer	159,964	10,000
San agustín (VIS) Argos TCC	140,205	1,620
Puerto azul	111,012	72,512
Urbanity	107,182	38,108
Luna del cerro (VIS) obra	102,885	12,465
Verde olivo - rosellón envigado 1	95,110	-
Metropolitan servicios	61,412	27,000
Luna del campo	31,485	58,205
Búcaros	28,732	63,776
Puerto sereno	28,540	-

Villa fuerte (VIP) obra	22,029	14,102
Rio místico	19,526	50,231
Perlato	18,000	18,000
Dos velas	15,014	5,665
Coralina	3,000	103,000
Luna del cerro (VIS)	2,700	2,700
Varios		401,019
TOTAL	**18.795.220**	**20.107.836**

(2) Este rubro se origina por el reconocimiento de la rendición de cuentas y anticipos recibidos a través de los Patrimonios Autónomos con manejo de recursos administrados por Fiduciarias, de acuerdo con la participación de la compañía. Para el periodo 2023, sus mayores ingresos son en los proyectos Urbanity, Urbanity 2, Entrecerros, Bosques del Rio, Metropolitan y Luna del Viento.

	Septiembre 2023	**Diciembre 2022**
Urbanity	64,544,262	52,398,590
Urbanity 2	36,857,893	25,679,196
Bosques del rio	35,334,623	18,286,410
Entrecerros Niquía (VIS)	30,509,381	21,063,596
Metropolitan	30,482,062	37,433,062
Luna del viento (VIS)	28,845,456	22,044,645
Luna del mar (VIS)	13,322,094	6,563,867
Nature aqua fundación Arroyave	13,183,016	-
Biocity ártico	11,491,094	-
Entrebosques (VIS) obra	10,606,700	-
Nature bio fundación Arroyave	10,414,924	-
Búcaros (VIS)	2,663,161	2,277,780
Villa fuerte (VIS)	1,844,657	1,753,593
Reserva de colores	170,883	53,642,891
Luna del valle	20,921	20,921
Ceylán 34	1,934	2,542
OTROS PASIVOS	**290,293,061**	**241,167,093**

Tan pronto se realiza la escrituración estas partidas disminuyen el valor de cartera de los clientes. Una vez se cumpla con las obligaciones de desempeño se reconocerá el ingreso correspondiente.

(3) Corresponde a los valores descontados a proveedores y contratistas por conceptos de retención de garantías, retenciones para el Fondo Nacional de Formación Profesional de la Industria de la construcción (FIC) y retenciones de seguridad social sobre los contratos ejecutados, los cuales posteriormente son reintegrados. Su variación se origina por el volumen de labores que se van desarrollando.

17.CAPITAL SOCIAL

	Septiembre 2023	**Diciembre 2022**
Capital Autorizado	50.000.000	50.000.000
Capital por Suscribir	18.463.754	18.463.754
Capital Suscrito y Pagado	**31.536.246**	**31.536.246**

A continuación, se presenta el detalle de las acciones de la Sociedad:

Número de acciones autorizadas	50.000.000.000
Número de acciones suscritas y pagadas	31.536.246.000
Valor nominal de las acciones (cifra en pesos colombianos)	1

18. APORTE DE INDUSTRIA

	Septiembre 2023	**Diciembre 2022**
Superávit Aporte de Industria (1)	3.549.401	3.549.401
Total Superávit Por Revaluación	**3.549.401**	**3.549.401**

(1) Aporte de industria, por lo cual se entregaron acciones.

19. RESERVAS ACUMULADAS

	Septiembre 2023	**Diciembre 2022**
Reserva Obligatoria	750.000	750.000
Reservas Ocasionales	334.000.600	201.085.919
Total Reservas	**334.750.600**	**201.835.919**

Las reservas ocasionales corresponden a la apropiación de utilidades a disposición del máximo órgano social, para futuras capitalizaciones.

En 2023 en la Asamblea General de Accionistas del mes de marzo mediante Acta 109, se decretaron las utilidades del año 2022 como Reservas Ocasionales.

20. RETENCION TRASLADABLE A LOS SOCIOS

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Retención en la fuente trasladable a Socios	(848.832)	(848.832)
Total Ganancias Acumuladas	**(848.832)**	**(848.832)**

Este valor corresponde a la retención en la fuente especial que se practicó por la Sociedad Diseños Asociados S.A.S y Planteamientos Urbanísticos S.A.S. por concepto de dividendos, la cual será trasladada al beneficiario final de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes.

21. GANANCIAS ACUMULADAS

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Diferencia en utilidad NIIF y PCGA 2016	289.809	289.809
Revaluación de PPYE (1)	175.365	175.365
Total Ganancias Acumuladas	**465.175**	**465.175**

(1) Corresponde a la revaluación de dos maquinarias (Torres Grúas) según avalúo técnico generado.

22. OTRO RESULTADO INTEGRAL

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Valoración de Inversiones (1)	(103.519)	(103.519)
Impuesto Diferido PPYE (2)	(87.823)	(87.823)
Total Superávit Por Revaluación	**(191.342)**	**(191.342)**

(1) Este rubro comprende la aplicación del Método de participación en las inversiones en asociadas.

(2) Este rubro comprende el impuesto diferido generado por las diferencias temporarias en la partida propiedad, planta y equipo, específicamente en las torres grúas.

23. INGRESOS OPERACIONALES

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Escrituración de Inmuebles	427.963.517	394.416.703
Devoluciones y Descuentos	(1.968.607)	(1.907.172)
Total Ingresos Operacionales	**425.994.910**	**392.509.531**

Los ingresos operacionales se generan por el desarrollo de la actividad económica principal de la sociedad que corresponde a la venta de vivienda.

24. COSTO DE VENTAS

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Costo de Escrituración de inmuebles	288.807.579	266.487.886
Total Costo de Ventas	**288.807.579**	**266.487.886**

En este rubro se registra el valor de los costos incurridos por la Compañía en el desarrollo de su actividad principal, los cuales son imputados proporcionalmente a las unidades vendidas durante el periodo. Su variación es debido a la temporalidad de los proyectos, los cuales se encuentran pactados con los clientes, mediante las promesas de compraventa.

25.GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Gastos personales (1)	9.191.802	7.436.845
Seguros (2)	7.096.898	3.934.912
Impuestos	2.099.582	2.241.252
Diversos (3)	1.478.613	2.450.684
Servicios	1.071.989	886.297
Depreciaciones	833.713	777.903
Honorarios	568.025	804.106
Amortizaciones	399.466	672.025
Contribuciones y afiliaciones	258.852	232.511
Mantenimiento y reparaciones	111.288	99.455
Gastos de viaje	55.580	19.319
Arrendamientos	31.515	69.427
Adecuación e instalación	18.050	68.226
Gastos legales	11.670	6.569
Total Gastos Administrativos	**23.227.043**	**19.699.531**

Este rubro agrupa los gastos operacionales de administración con ocasión al desarrollo del objeto social principal de la Compañía y se reconocen bajo el sistema de causación.

(1) Los gastos de personal a septiembre de 2023, en comparación con septiembre de 2022, presentan incremento debido a los ajustes salariales y al incremento en el número de colaboradores.

(2) El rubro de seguros presenta un incremento representativo debido a que la compañía adquirió la póliza colectiva de seguro de accidentes personales, con el propósito de cubrir nuestra responsabilidad decenal ante terceros como habitantes y/o residentes de

inmuebles, frente a vicios o errores de construcción que pongan en riesgo la estabilidad de las edificaciones. Para el corte de septiembre de 2022 no se contaba con este gasto.

(3) Este rubro tiene una disminución debido a que casi no se han realizado restituciones de penalidad.

26.GASTOS DE VENTAS

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Gastos de personal (1)	1.915.523	1.338.264
Servicios (2)	1.318.837	1.462.650
Diversos	567.572	789.066
Honorarios	331.961	341.210
Arrendamientos	316.797	222.983
Contribuciones y afiliaciones	242.337	362.144
Adecuación e instalación	105.705	886.089
Mantenimiento y reparaciones	20.412	8.417
Impuestos	4.492	76.991
Total Gastos de ventas	**4.823.636**	**5.487.814**

En este rubro agrupa los gastos operacionales de ventas con ocasión al desarrollo del objeto social principal de la Compañía y se reconocen bajo el sistema de causación.

(1) Los gastos de personal a septiembre de 2023, en comparación con septiembre de 2022, presentan incremento debido a los ajustes salariales y al incremento en el número de colaboradores.

(2) En el concepto de servicios se reconoce principalmente los gastos de publicidad.

27. INGRESOS FINANCIEROS

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Intereses y Rendimientos (1)	6.354.336	3.111.574
Diferencia en Cambio (2)	1.181.991	12.801
Valoración de Inversiones (3)	1.823.210	596.349
Multas y Recargos (4)	0	99.654
Total Ingresos Financieros	**9.359.537**	**3.820.378**

(1) Los intereses corresponden a la rentabilidad generada en los diferentes portafolios de inversión que tiene la compañía.

(2) En este rubro tuvo un incremento debido al ajuste por diferencia en cambio no realizada.

(3) Este rubro presenta un incremento por el ajuste en el valor de mercado de las inversiones que se tienen principalmente en BTG Pactual, para el año 2023.

(4) En este rubro se registran las multas efectivamente realizadas.

28. GASTOS FINANCIEROS

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Diferencia en Cambio (1)	3.858.485	4
Comisiones	89.164	81.223
Intereses	53.144	6.202
Gastos Bancarios	16.961	20.055
Iva Financiero	16.120	12.473
Total Gastos Financieros	**4.033.874**	**119.957**

Este rubro comprende los gastos de carácter financiero con entidades bancarias.

(1) Este rubro tuvo un incremento debido al ajuste del saldo de las cuentas bancarias que posee la compañía en moneda extranjera, esta diferencia en cambio en su mayoría ya se encuentra realizada.

29.OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Diversos (1)	5.702.007	1.737.365
Reintegro de Costos y Gastos	606.843	1.865.571
Excedentes	97.597	51.114
Diversos	48.926	1.964
Ajuste al Peso	176	111
Utilidad en Venta de inversiones	0	211
Maquinaria y equipo	0	15.000
Por incumplimiento de contratos	0	6.632
Subsidios Estatales	0	5.606
Total Otros Ingresos no Operacionales	**6.455.549**	**3.683.574**

Este rubro comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a la del objeto social o giro normal de la Compañía.

(1) Este rubro presenta un incremento debido a la integración del Estado Financiero del fideicomiso ARABELLA, corresponde a una provisión por mayores anticipos solicitados en relación con los costos legalizados en el año 2022; para el 2023 ya se encuentra recuperada la provisión de cartera y adicionalmente se realizó el respectivo cruce con las utilidades.

30.OTROS GASTOS NO OPERACIONALES

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Perdida en Venta de Inversiones (1)	1.285.734	2.007.451
Gastos Diversos	290.784	273.112
Gastos Extraordinarios	134.629	455.250
Total Otros Gastos no Operacionales	**1.711.147**	**2.735.813**

Este rubro comprende los gastos provenientes de transacciones diferentes a las del objeto social o giro normal de la Compañía.

(1) Este rubro corresponde a una desvalorización de inversiones en diferentes portafolios que se tiene en el fondo de Inversión BTG, entre el valor de compra y el valor de mercado.

31. PARTES RELACIONADAS

Las transacciones a que se refieren las partes relacionadas corresponden a salarios y cuentas por cobrar del personal clave de la administración en la compañía, según fechas indicadas:

Personal Clave de la Administración	2.023	2.022
Salarios	1.215.409	1.223.235
Cuentas por cobrar	599.900	1.733.557

32.CONTINGENCIAS

La empresa tiene en su momento 9 demandas de probabilidad remota, 2 de probabilidad probable y 2 de probabilidad eventual; las cuales ascienden a $196.101; estos corresponden en su mayoría a demandas laborales donde somos solidarios con los contratistas de mano de obra, sin embargo, es importante resaltar que en caso de fallar en contra de la compañía los efectos no serían materiales.

33.GESTIÓN FINANCIERA DE RIESGOS

Por la naturaleza del negocio, Constructora Capital Medellín S.A.S mantiene exposición a riesgos inherentes al mercado como riesgos de tasa de cambio, tasas de interés, riesgo de crédito y de liquidez; sin embargo, se implementan acciones para mitigar o evitar los efectos que su materialización puede significar.

Riesgo de mercado

Dentro de los riesgos financieros más importantes, se encuentran los riesgos de mercado. Dichos riesgos son derivados de las fluctuaciones en las variables macroeconómicas y microeconómicas que pueden generar variaciones en el valor de los activos y pasivos con afectación en el resultado y en la rentabilidad.

Constructora Capital Medellín S.A.S se encuentra expuesta en el manejo de sus instrumentos financieros a factores de riesgo tales como tipo de cambio, tasas de interés y niveles de precios.

Riesgo de tasa de cambio

Constructora Capital Medellín S.A.S identifica y reconoce todas aquellas transacciones que se realizan en una moneda diferente a la de operación, y se controla periódicamente la posición neta de los activos corrientes en dólares de los Estados Unidos de América.

La tasa de cambio representativa del mercado al 30 de septiembre de 2023 fue de $4.053,76 por US$1. Al saldo de septiembre 30 de 2023 se tenían los siguientes activos en moneda extranjera, contabilizados por su equivalente en miles de pesos:

Valor	Septiembre-2023		DICIEMBRE 2022	
	USD	PESOS	USD	PESOS
Activos	65.684	266.267	2.419.312	11.637.378
Valor Neto	**65.684**	**266.267**	**2.419.312**	**11.637.378**

Riesgo de precios

Constructora Capital Medellín S.A.S. está expuesta al riesgo de precio de los bienes y servicios que adquiere para el desarrollo de sus operaciones, para lo cual efectúa la negociación de contratos de compra para asegurar un suministro continuo y en algunos casos a precios fijos, Adicionalmente se tiene una inversión en instrumentos de patrimonio (acciones) no significativos que están expuestos al riesgo de fluctuaciones en los precios y que son clasificadas en el estado de situación financiera como activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio.

Riesgo por exposición a tasas de interés

Este riesgo está referido a la exposición que tiene la deuda de la compañía frente a variables macroeconómicas o índices de actualización de deuda. Representa un riesgo en la medida que la deuda se incremente de manera no correlacionada con los ingresos, causando un efecto económico no deseado en el costo de la compañía. La Compañía gestiona estos riesgos con base en las lecturas de mercado sobre el entorno macroeconómico y sobre las contrapartes.

Dadas las condiciones actuales de las variables macroeconómicas en Colombia las tasas de intereses de 2023 aumentaron generando un aumento en los costos por préstamos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito derivado de los activos financieros que implica el riesgo de incumplimiento de pagos es reducido por las evaluaciones y valoraciones de clientes las cuales se realizan previamente al cierre de cada negocio; en este proceso se valida al cliente en centrales de riesgo donde se evalúa su comportamiento de pago en el sector real y financiero, su cultura de pago, su calificación, moras, su endeudamiento global, entre otros.

Evaluar los procesos judiciales que el cliente tiene en contra e interpuestos. Consultar el cliente

en listas Nacionales e Internacionales, se evalúa la capacidad de endeudamiento del cliente según los soportes presentados. La empresa no presenta riesgo de crédito por estos activos ya que se transfiere el riesgo de crédito a otras entidades. Sin embargo, en caso de presentarse una cuenta por cobrar de dudoso recaudo se revisa su impacto en los resultados del ejercicio y se aplicaría el deterioro correspondiente.

Los excedentes de tesorería son invertidos temporalmente en fondos de inversión los cuales generan rentabilidad. La administración de estos recursos busca siempre un beneficio y un sostenimiento del valor en el tiempo sin afectar los compromisos futuros de la organización y sin exponer dichos recursos a riesgos distintos a los de la operación del negocio.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la sociedad no logre pagar sus obligaciones financieras al acercarse la fecha de vencimiento de esta. El objetivo de la sociedad de manejar la liquidez es asegurar, tanto como sea posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones en situaciones normales y de coyuntura, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la sociedad.

La sociedad monitorea su requerimiento de efectivo a través de previsiones de flujo de caja el cual incluye el servicio a la deuda, pero excluye el potencial impacto de circunstancias que no pueden ser razonablemente predecibles. Se realiza una minuciosa planeación financiera, la oportuna consecución de recursos financieros y la permanente gestión sobre la cartera.

Este riesgo se mitiga haciendo más eficiente el manejo y disponibilidad del capital de trabajo. La razón corriente al cierre del periodo es:

	Septiembre de 2023	**Diciembre de 2022**
Activos corrientes	949.090.067	779.709.484
Pasivos corrientes	602.371.763	495.678.920
Razón corriente	**1.58**	**1.57**

Deudores comerciales

La empresa no presenta riesgo de crédito porque tiene la política de vender a contado, la empresa transfiere el riesgo de crédito a otras entidades. Sin embargo, en caso de presentarse una cuenta por cobrar de dudoso recaudo se revisa su impacto en los resultados del ejercicio y se aplicaría el deterioro correspondiente.

Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de la sociedad de acuerdo con la política establecida. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte.

35. EVENTOS SUBSECUENTES AL PERIODO QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

36. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Compañía el 14 de noviembre de 2023. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración de la Junta Directiva para su aprobación y posterior disposición del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos estados financieros.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de Constructora Capital Medellín S.A.S. finalizados al 30 de septiembre de 2023, 30 de septiembre de 2022 y diciembre de 2022, los cuales se han tomado fielmente de libros de contabilidad. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de 2023 existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), en la fecha de corte.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados,

Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.



CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742



CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: fuHAXgbihqaWXspf

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES

La CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 6.1 de la ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 14 del decreto 1510 de 2013, con base en la información suministrada por el inscrito y por las entidades estatales.

CERTIFICA:
IDENTIFICACIÓN

Que: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.
N.I.T: 811.032.292-3
Número del proponente en la Cámara de Comercio: 811032292

CERTIFICA:
INSCRIPCIÓN Y RENOVACIÓN

Fecha de inscripción en el Registro de los Proponentes: 04 de Mayo de 2015.

Fecha de última renovación en el Registro de los Proponentes: 03 de Mayo de 2023.

CERTIFICA:
CONSTITUCIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Personas jurídicas inscritas en el registro mercantil o en el registro de entidades sin ánimo de lucro

INFORMACIÓN DE CONSTITUCIÓN

Matrícula Mercantil Número: 294618-12

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

CONSTRUVIS S.A.

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

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

REPRESENTANTES LEGALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL	CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL DESIGNACION	3.391.742
SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL	FELIPE ECHEVERRI JARAMILLO DESIGNACION	98.541.531
SUPLENTE DEL GERENTE GENERAL	ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO DESIGNACION	98.545.946
PRESIDENCIA COLECTIVA	FELIPE ECHEVERRI JARAMILLO DESIGNACION	98.541.531
PRESIDENCIA COLECTIVA	ENRIQUE ECHEVERRI JARAMILLO DESIGNACION	98.545.946
PRESIDENCIA COLECTIVA	PABLO ECHEVERRI JARAMILLO DESIGNACION	71.375.076

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

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FACULTADES DEL GERENTE: Cada Gerente deberá actuar dentro del marco del Plan Estratégico y los presupuestos que le apruebe la Junta Directiva Central y tendrá las siguientes funciones: Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad; Planear, organizar, dirigir y controlar las operaciones comerciales y administrativas de la sociedad en coordinación con la Presidencia Colectiva; Establecer y administrar las relaciones de la sociedad con el entorno económico, social y político con base en el Plan Estratégico y el presupuesto; Convocar a la Asamblea General de Accionistas de la compañía a sesiones ordinarias y a

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

las extraordinarias cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite el/los titular/es de por lo menos el veinte por ciento (20%) de las acciones suscritas; Ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que demande el ejercicio del objeto social de la sociedad; Presentar a Junta Directiva y la Asamblea General de Accionistas los estados financieros de cada año fiscal con el informe de su gestión; Cumplir y hacer cumplir las decisiones de Ja Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva; Otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la sociedad con o sin las facultades para desistir, recibir, sustituir, delegar, revocar, reasumir, transigir y limitar los poderes que puedan ser otorgados; Asistir cuando sea invitado a la Junta Directiva para tratar todas aquellos aspectos concernientes con la administración de la sociedad; Reportar en forma ordinaria y/o extraordinaria los resultados de su gestión a la Asamblea de Accionistas, a la Junta Directiva Central y a la Presidencia Colectiva y presentarle a esta última anualmente, los presupuestos de inversiones y funcionamiento para su estudio y aprobación; Realizar a nombre de la sociedad inversiones teniendo en cuenta el presupuesto anual de inversiones y funcionamiento; Administrar las relaciones con bancos e instituciones financieras y con los proveedores y clientes claves de la sociedad; Seleccionar y nombrar a directivos de la sociedad a su cargo, con el visto bueno de la Presidencia Colectiva y de su Junta directiva Central quien determinará sus remuneraciones; Las demás funciones que le asigne la Junta Directiva Central y/o la Presidencia Colectiva.

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

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

Representar a la sociedad para gestionar todo tipo de solicitudes, iniciar y atender actuaciones, y en general para actuar ante todas las autoridades de la administración Pública y quienes cumplen funciones públicas incluyendo los entes territoriales (Distritos, Municipios, Departamentos, áreas metropolitanas) secretarias o entes adscritos o vinculados de los anteriores, Departamentos de Planeación, curadurías, la DIAN, Ministerio de la Protección Social, etc; Actuar en representación de la sociedad ante las propiedades horizontales o copropiedades donde se tenga una posición, interés u obligación; Para representar a la sociedad en actos judiciales o prejudiciales, contestar

---

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

---

interrogatorios; para conciliar o transigir hasta una cuantía de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 S.M.L.M.V.).

La información anterior ha sido tomada directamente del registro mercantil o de entidades sin ánimo de lucro.

CERTIFICA:
DOMICILIO

Dirección del domicilio principal:	Calle 19 43 G 169 OF 601
Municipio:	MEDELLÍN
Departamento:	ANTIOQUIA
País:	COLOMBIA
Barrio:	CIUDAD DEL RIO
Teléfono 1:	4487440
Correo electrónico:	camilom@constructoracapital.com
Fax:	4548582

Dirección notificación judicial:	Calle 19 43 G 169 OF 601
Municipio para notificación:	MEDELLÍN
Departamento para notificación:	ANTIOQUIA
País:	COLOMBIA
Barrio:	CIUDAD DEL RIO
Teléfono 1 para notificación:	4487440
Correo electrónico de notificación:	camilom@constructoracapital.com

La información anterior ha sido tomada directamente del registro mercantil o de entidades sin ánimo de lucro.

CERTIFICA:
CLASIFICACIÓN POR TAMAÑO DE LA EMPRESA

Que el inscrito se clasificó como: Gran empresa

CERTIFICA:
INFORMACIÓN FINANCIERA

Que en relación a su información financiera el proponente reportó:

Fecha de corte de la información financiera: 2022/12/31

Activo corriente:	$779.709.484.000,00
Activo total:	$947.252.951.000,00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: fuHAXgbihqaWXspf

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

Pasivo corriente:	$495.678.920.000,00
Pasivo total:	$577.991.702.000,00
Patrimonio:	$369.261.249.000,00
Utilidad/pérdida operacional:	$153.991.713.000,00
Gastos de intereses:	$33.520.000,00

Fecha de corte de la información financiera: 2021/12/31

Activo corriente:	$720.999.326.000,00
Activo total:	$758.801.601.000,00
Pasivo corriente:	$350.570.089.000,00
Pasivo total:	$396.649.944.000,00
Patrimonio:	$362.151.657.000,00
Utilidad/pérdida operacional:	$120.347.922.000,00
Gastos de intereses:	$6.811,00

Fecha de corte de la información financiera: 2020/12/31

Activo corriente:	$605.813.730.000,00
Activo total:	$646.844.492.000,00
Pasivo corriente:	$298.625.141.000,00
Pasivo total:	$386.927.625.000,00
Patrimonio:	$259.916.867.000,00
Utilidad/pérdida operacional:	$16.345.352.000,00
Gastos de intereses:	$511.623.000,00

CERTIFICA:
CAPACIDAD FINANCIERA

Que en relación a los indicadores de la capacidad financiera el proponente reportó con corte a 31/12/2022

Índice de liquidez:	1,57
Índice de endeudamiento:	0,61
Razón de cobertura de intereses:	4.594,02

Que en relación a los indicadores de la capacidad financiera el proponente reportó con corte a 31/12/2021

Índice de liquidez:	2,05
Índice de endeudamiento:	0,52
Razón de cobertura de intereses:	17.669.640,58

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

Que en relación a los indicadores de la capacidad financiera el proponente reportó con corte a 31/12/2020

Índice de liquidez:	2,02
Índice de endeudamiento:	0,59
Razón de cobertura de intereses:	31,94

Esta información fue objeto de verificación documental por parte de la CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CERTIFICA:
CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Que en relación a los indicadores de la capacidad organizacional el proponente reportó con corte a 31/12/2022

Rentabilidad del patrimonio:	0,41
Rentabilidad del activo:	0,16

Que en relación a los indicadores de la capacidad organizacional el proponente reportó con corte a 31/12/2021

Rentabilidad del patrimonio:	0,33
Rentabilidad del activo:	0,15

Que en relación a los indicadores de la capacidad organizacional el proponente reportó con corte a 31/12/2020

Rentabilidad del patrimonio:	0,06
Rentabilidad del activo:	0,02

Esta información fue objeto de verificación documental por parte de la CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CERTIFICA:
CLASIFICACIÓN DE BIENES, OBRAS Y SERVICIOS

Que en relación a los bienes, obras y servicios que ofrecerá a las entidades estatales, identificados con el clasificador de bienes, obras y servicios en el tercer nivel (clase), el proponente reportó:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	DESCRIPCIÓN

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: fuHAXgbihqaWXspf

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

72	11	10	00	Servicios de construcción de unidades unifamiliares
72	11	11	00	Servicios de construcción de unidades multifamiliares
72	12	10	00	Servicios de construcción de edificios industriales y bodegas nuevas
72	12	11	00	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina
72	12	12	00	Servicios de construcción de edificios agrícolas
72	12	13	00	Servicios de construcción de talleres automotrices y estaciones de servicio
72	12	14	00	Servicios de construcción de edificios públicos especializados
72	12	15	00	Servicios de construcción de plantas industriales
72	14	10	00	Servicios de construcción de autopistas y carreteras
72	14	11	00	Servicios de pavimentación y superficies de edificios de infraestructura
72	14	13	00	Servicio de construcción de facilidades atléticas y recreativas
72	14	14	00	Servicios de construcción y reparación de facilidades de detención
72	14	16	00	Servicios de construcción de sistemas de tránsito masivo
72	15	10	00	Servicios de construcción y mantenimiento de calderas y hornos
72	15	11	00	Servicios de construcción de plomería
72	15	14	00	Servicios de construcción de recubrimientos de muros
72	15	19	00	Servicios de albañilería y mampostería
72	15	27	00	Servicios de instalación y reparación de concreto
72	15	31	00	Servicios de construcción de facilidades atléticas y recreativas
81	10	15	00	Ingeniería civil
83	10	15	00	Servicios de acueducto y alcantarillado

CERTIFICA:
EXPERIENCIA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: fuHAXgbihqaWXspf

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

Que en relación a los contratos ejecutados el proponente reportó:

Número consecutivo del reporte del contrato ejecutado: 1
Contrato celebrado por: Consorcio, unión temporal o sociedad en las cuales el proponente tenga o haya tenido participación.
Nombre del contratista: CONSORCIO LA CRUZ 2011
Nombre del contratante: COMFENALCO ANTIOQUIA
Valor del contrato ejecutado expresado en SMMLV: 11.181,65
Porcentaje de participación en el valor ejecutado: 38,00%

CONTRATO EJECUTADO IDENTIFICADO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES, OBRAS Y SERVICIOS EN EL TERCER NIVEL:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
72	11	11	00	83	10	15	00

Número consecutivo del reporte del contrato ejecutado: 2
Contrato celebrado por: Consorcio, unión temporal o sociedad en las cuales el proponente tenga o haya tenido participación.
Nombre del contratista: CONSORCIO LOS ALMENDROS
Nombre del contratante: COMFENALCO ANTIOQUIA
Valor del contrato ejecutado expresado en SMMLV: 19.264,97
Porcentaje de participación en el valor ejecutado: 30,00%

CONTRATO EJECUTADO IDENTIFICADO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES, OBRAS Y SERVICIOS EN EL TERCER NIVEL:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
72	11	11	00	72	15	27	00
83	10	15	00				

Esta información fue objeto de verificación documental por parte de la CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CERTIFICA:
SITUACIONES DE CONTROL Y GRUPOS EMPRESARIALES

Que en relación con la vinculación del proponente con grupos

empresariales o situaciones de control, reporta:

No se encuentra registrado en ningún grupo empresarial o situación de control

Esta información fue objeto de verificación documental por parte de la CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CERTIFICA:

Que el día 04 de Mayo de 2015 el proponente se INSCRIBIÓ en el registro único de proponentes bajo el número 3633 del libro primero de los proponentes, que esta inscripción se publicó en el registro único empresarial y social (rues) el día 04 de Mayo de 2015.

La información relacionada con la inscripción aquí certificada, quedó en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de publicación, (artículo 6.3 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del decreto 19 de 2012).

CERTIFICA:
RENOVACIÓN

Que el día 03 de Mayo de 2023 el proponente RENOVÓ el registro único de proponentes bajo el número 2923 del libro primero de los proponentes, que esta inscripción se publicó en el registro único empresarial y social (rues) el día 03 de Mayo de 2023.

La información relacionada con la inscripción aquí certificada, quedó en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de publicación, (artículo 6.3 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del decreto 19 de 2012).

El secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA.

De conformidad con el decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la superintendencia de industria y comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996, la firma mecánica que aparece acontinuación tiene plena validez para todos los efectos legales.

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

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: fuHAXgbihqaWXspf

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

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

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

INGRESOS OPERACIONALES:	**$**	**649.027.156,00**
MENOS DEVOLUCIONES Y DESCUENTOS:	-$	2.533.331,00
(1) VENTAS NETAS	$	646.493.825,00
(2) COSTOS DE VENTAS	-$	434.090.186,00
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	**$**	**212.403.639,00**
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	-$	37.801.037,00
MENOS: GASTOS DE VENTAS	-$	5.754.986,00
UTILIDAD OPERACIONAL	**$**	**168.847.616,00**
INGRESOS FINANCIEROS	$	11.382.008,00
GASTOS FINANCIEROS	-$	4.940.134,00
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	$	10.909.791,00
INGRESOS MÉTODO DE PARTICIPACIÓN PATRIMONIAL	$	3.429.159,00
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	-$	1.781.839,00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	**$**	**187.846.601,00**
IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIO	-$	53.214.619,00
IMPUESTO DIFERIDO	-$	888.636,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	**$**	**133.743.346,00**
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
RESULTADO DEL EJERCICIO	**$**	**133.743.346,00**
VALORACIÓN DE INVERSIONES	$	15.286,30
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	**$**	**133.758.632,30**

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL FIRMA

Nombre

CONTADOR CAROLINA FLOREZ JARAMILLO FIRMA Carolina Flórez J.

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

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

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CONSTRUCTORACAPITAL MEDELLIN SAS

Balance General Al: 31 de diciembre **De:** 2023

Registro No.

Elaborado Por: CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN SAS **Día** 20 **Mes** marzo **Año** 2023

ACTIVO

	ACTIVO CORRIENTE		
	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
1	CAJA	$	3.000
2	CUENTAS CORRIENTES	$	17.176.092
3	CUENTAS CORRIENTES MONEDA EXTRANJERA	$	251.174
4	CUENTAS DE AHORROS	$	5.961.581
5	FONDOS DE INVERSIÓN	$	49.789.141
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANONIMAS		
7	**TOTAL (1 - 6)**	**$**	**73.180.987**
	CUENTAS POR COBRAR CORTO PLAZO		
8	CLIENTES	$	76.440.225
9	ANTICIPO DE IMPUESTOS	$	41.555.637
10	CUENTAS POR COBRAR A TRABAJADORES	$	4.003.753
11	PRESTAMOS CON GARANTIA REAL	$	1.290.511
12	DEUDORES VARIOS	$	61.097.170
13	**TOTAL (9 - 12)**	**$**	**184.387.296**
	INVENTARIOS CORTO PLAZO		
14	INVENTARIOS PROPIOS	$	170.356.290
15	ANTICIPO DE AVANCE A PROV/CONTRATISTAS	$	6.190.245
16	INVENTARIOS ADMINISTRADOS	$	500.528.857
17	**TOTAL (15 - 16)**	**$**	**677.075.391**
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE (7+13+17)	**$**	**934.643.674**
	ACTIVO NO CORRIENTE		
18	INVERSIÓN VALOR RAZONABLE CAMBIOS PATRIM	$	29.365
19	INVERSIONES EN ASOCIADAS	$	18.717.217
20	CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO	$	1.120.046
21	INVENTARIOS LARGO PLAZO	$	164.769.711
22	PAGOS ANTICIPADOS	$	11.070
23	OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO		
24	OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS		
25	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO		
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS		
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS		
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA		
29	**TOTAL (18 - 28)**	**$**	**184.647.409**
	COSTOS DE DEPRECIACIÓN		
30	EDIFICIOS	$	5.743.845
31	MAQ. Y EQUIPO		
32	MUEBLES Y ENSERES		
33	VEHÍCULOS		
34	**TOTAL (30-33)**	**$**	**5.743.845**
	OTROS ACTIVOS		
35	BONOS Y CEDULAS		
36	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS		
37	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	$	-
38	**TOTAL (1 - 3)**		
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (29+34+38)	**$**	**190.391.254**
	TOTAL ACTIVOS	**$**	**1.125.034.928**
	CUENTAS DE ORDEN		

PASIVO

	PASIVO CORRIENTE		
	OBLIGACIONES POR PAGAR		
1	SOBREGIROS BANCARIOS		
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	$	97.287.855
3	OBLIGACIONES EN U.V.R		
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES		
5	**TOTAL (1 - 4)**	**$**	**97.287.855**
	CUENTAS POR PAGAR		
6	PROVEEDORES	$	8.670.376
7	CUENTAS POR PAGAR	$	160.165.153
8	PASIVO POR IMPUESTOS	$	52.477.587
9	BENEFICIOS A EMPLEADOS	$	2.002.128
10	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	$	128.933.128
11	OTROS IMPTO. POR PAGAR		
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE		
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR		
14	**TOTAL (6 - 14)**	**$**	**352.248.372**
	TOTAL PASIVO CORRIENTE (5+14)	**$**	**449.536.227**
	PASIVO NO CORRIENTE		
15	OBLIGACIONES FINANCIERAS	$	39.912.392
16	CUENTAS POR PAGAR	$	57.940.873
17	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	$	72.345.067
18	PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	$	2.311.058
19			
20	**TOTAL (15 - 19)**	**$**	**172.509.390**
	OTROS		
21	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.		
22	CESANTÍAS CONSOLIDADAS		
23	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA		
24	SOCIOS		
25	**TOTAL (21 - 24)**	**$**	**-**
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (20+25)	**$**	**172.509.390**
	TOTAL ACTIVOS	**$**	**622.045.617**
	PATRIMONIO		
26	CAPITAL SOCIAL	$	31.536.246
27	APORTE DE INDUSTRIA	$	3.549.401
28	RESERVAS ACUMULADAS	$	334.750.603
29	RESULTADOS DEL EJERCICIO	$	133.743.346
30	RETENCIÓN TRASLADABLE A LOS SOCIOS	-$	848.832
31	GANANCIAS ACUMULADAS	$	465.175
32	OTRO RESULTADO INTEGRAL	-$	206.628
33			
34			
35			
36			
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA		
	TOTAL PATRIMONIO	**$**	**502.989.311**
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**$**	**1.125.034.928**
	CUENTAS DE ORDEN		

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

CONTADOR

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
NOMBRE Y APELLIDOS

Carolina Florez J.

FIRMA

MATRICULA No

Constructora Capital Medellín S.A.S.
NIT: 811.032.292 – 3

Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 e informe del Revisor Fiscal

CONSTRUCTORA CAPITAL

Tu vida, nuestro proyecto.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

ACTIVOS	NOTA	A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	A DICIEMBRE 31 DE 2022
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**5**	$ 73.180.987	$ 83.356.329
Cuentas por Cobrar	**6**	184.387.296	125.139.449
Inventarios	**7**	677.075.391	571.213.706
Total Activo Corriente		**934.643.674**	**779.709.484**
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversión valor Razonable Cambios Patrimonio	**8**	29.365	29.327
Inversiones en Asociadas	**8**	18.717.217	15.303.382
Cuentas por Cobrar	**6**	1.120.046	1.417.410
Inventarios	**7**	164.769.711	146.729.541
Propiedad, Planta y Equipo	**9**	5.743.845	4.056.579
Pagos Anticipados	**10**	11.070	7.228
Total Activo No Corriente		**190.391.254**	**167.543.467**
TOTAL DE ACTIVO		**$ 1.125.034.928**	**$ 947.252.951**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

PASIVO	NOTA	A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	A DICIEMBRE 31 2022
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Financieras	**11**	$ 97,287,855	$ 33,171,506
Proveedores	**12**	8,670,376	5,652,815
Cuentas por pagar	**13**	160,165,153	144,728,806
Pasivo por Impuestos	**14,1**	52,477,587	46,929,540
Beneficios a Empleados	**15**	2,002,128	1,639,150
Otros Pasivos No Financieros	**16**	128,933,128	263,557,103
Total Pasivo Corriente		**449,536,227**	**495,678,920**
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones Financieras	**11**	39,912,392	70,761,334
Cuentas por Pagar	**13**	57,940,873	10,129,026
Otros Pasivos No Financieros	**16**	72,345,067	0
Pasivo por Impuesto Diferido	**14,2**	2,311,058	1,422,422
Total Pasivo No Corriente		**172,509,390**	**82,312,782**
TOTAL PASIVO		**622,045,617**	**577,991,702**
PATRIMONIO			
Capital Social	**17**	31,536,246	31,536,246
Aporte de industria	**18**	3,549,401	3,549,401
Reservas Acumuladas	**19**	334,750,603	201,835,919
Resultados del Ejercicio		133,743,346	132,914,682
Retención Trasladable a los Socios	**20**	(848,832)	(848,832)
Ganancias Acumuladas	**21**	465,175	465,175
Otro Resultado Integral	**22**	(206,628)	(191,342)
TOTAL PATRIMONIO		**502,989,311**	**369,261,249**
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		**$ 1,125,034,928**	**$ 947,252,951**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

Carolina Flórez Jllo.
CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

Matheo Guzmán.
KEVIN MATHEO GUZMAN SAAVEDRA
Revisor Fiscal
Designado por Deloitte & Touche SAS
Tarjeta Profesional 259967-T

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	NOTA	A DICIEMBRE 31 DE 2023	A DICIEMBRE 31 DE 2022
Ingresos Operacionales	**23**	649.027.156	605.185.821
Devoluciones y Descuentos	**23**	(2.533.331)	(4.641.709)
Total de Ingresos		**646.493.825**	**600.544.112**
COSTOS			
Costo de Ventas	**24**	(434.090.186)	(402.065.978)
Total de Costos		**(434.090.186)**	**(402.065.978)**
Utilidad Bruta		**212.403.639**	**198.478.134**
GASTOS OPERACIONALES Y DE VENTAS			
Gastos de Administración	**25**	(37.801.037)	(36.736.481)
Gastos de Ventas	**26**	(5.754.986)	(7.749.940)
Utilidad Operacional		**168.847.616**	**153.991.713**
Ingresos Financieros	**27**	11.382.008	6.136.009
Gastos Financieros	**28**	(4.940.134)	(1.380.706)
Otros Ingresos No Operacionales	**29**	10.909.791	5.299.534
Ingresos método de participación patrimonial	**30**	3.429.159	17.764.769
Otros Gastos No Operacionales	**30**	(1.781.839)	(4.423.618)
Utilidad Antes de Impuestos		**187.846.601**	**177.387.701**
Impuesto de Renta y Complementario	**14,3**	(53.214.619)	(43.205.844)
Impuesto Diferido	**14,3**	(888.636)	(1.267.175)
Resultado del Ejercicio		**133.743.346**	**132.914.682**
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Resultado del Ejercicio		**133.743.346**	**132.914.682**
Valoración de Inversiones	**22**	15.286	(100.090)
Resultado Integral del Ejercicio		**133.758.632**	**132.814.592**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

Carolina Flórez Jllo.

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

Matheo Guzmán.

KEVIN MATHEO GUZMAN SAAVEDRA
Revisor Fiscal
Designado por Deloitte & Touche SAS
Tarjeta Profesional 259967-T

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Capital Social	Aporte en Industria	Reserva Acumulada	Resultados del Ejercicio	Retenciones Trasladables	Ganancias Acumuladas	Otro Resultado Integral	Total
Saldos 31 Diciembre de 2021	**31.536.246**	**3.549.401**	**326.835.919**	**0**	**(143.832)**	**465.175**	**(91.252)**	**362.151.657**
Distribucion de Utilidades			(125.000.000)					(125.000.000)
Retencion en la fuente Trasladable					(705.000)			(705.000)
Otro Resultado Integral							(100.090)	(100.090)
Resultados del Ejercicio				132.914.682				132.914.682
Saldos 31 Diciembre de 2022	**31.536.246**	**3.549.401**	**201.835.919**	**132.914.682**	**(848.832)**	**465.175**	**(191.342)**	**369.261.249**
Apropiacion de Resultados			132.914.682	(132.914.682)				-
Resultados del Ejercicio				133.743.346				133.743.346
Otro Resultado Integral							(15.286)	(15.286)
Saldos 31 Diciembre de 2023	**31.536.246**	**3.549.401**	**334.750.603**	**133.743.346**	**(848.832)**	**465.175**	**(206.628)**	**502.989.311**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

Carolina Flórez Jllo.

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

Matheo Guzmán.

KEVIN MATHEO GUZMAN SAAVEDRA
Revisor Fiscal
Designado por Deloitte & Touche SAS
Tarjeta Profesional 259967-T

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	A DICIEMBRE DE 2023	A DICIEMBRE DE 2022
Resultados del Ejercicio	133,743,346	132,914,682
Ajuste para conciliar la Utilidad Neta		
Gasto por Impuesto de renta	53,214,619	43,205,844
Gasto por Industria y Comercio	-	4,384,726
Gasto por Impuesto diferido	888,636	1,267,175
Gasto por Depreciación	1,134,201	1,042,520
Gasto por Amortizaciones	624,912	818,949
Recuperación de Provisión de Cartera	(1,616,129)	-
Valoración de Inversiones en Asociadas	(3,413,873)	(20,483,131)
Cambios en Activos y Pasivos que no usaron efectivo		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(57,334,354)	(15,766,361)
(Aumento) disminución en inventarios	(123,901,855)	(199,317,266)
(Aumento) disminución en pagos anticipados	(628,754)	(826,176)
Aumento (disminución) en proveedores	3,017,561	3,619,193
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	63,248,194	104,831,105
(Aumento) disminución en pasivos por impuestos	(47,666,572)	(22,947,882)
Aumento (disminución) en beneficios a empelados	362,978	313,047
Aumento (disminución) en otros pasivos no financieros	(62,278,908)	18,132,572
FLUJO NETO DE EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(40,605,998)**	**51,188,997**
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Venta de propiedad, planta y equipo	3,190	15,000
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(2,937,980)	(950,197)
Retiro de propiedad, planta y equipo	113,324	275,517
Inversión en asociadas	(15,286)	8,524,201
FLUJO NETO DE EFECTIVO (UTILIZADO) GENERADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	**(2,836,752)**	**7,864,521**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Nuevas obligaciones financieras	185,850,000	180,793,000
Pago de obligaciones financieras	(151,635,819)	(149,786,578)
Retención en la fuente trasladable	-	(705,000)
Pago de dividendos	-	(125,000,000)
Pago de intereses	(946,774)	(2,470,445)
FLUJO NETO DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**33,267,407**	**(97,169,023)**
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO DEL EFECTIVO	**(10,175,343)**	**(38,115,505)**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO	**83,356,329**	**121,471,834**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	**73,180,987**	**83,356,329**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

Carolina Flórez Jllo.

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

Matheo Guzmán.

KEVIN MATHEO GUZMAN SAAVEDRA
Revisor Fiscal
Designado por Deloitte & Touche SAS
Tarjeta Profesional 259967-T

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023, 31 DE DICIEMBRE DE 2022 E INFORME DEL REVISOR FISCAL.
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto cuando se indique lo contrario)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Operaciones - Constructora Capital Medellín S.A.S., se constituyó el 18 de febrero de 2002, mediante escritura pública No 1.122 de la Notaría 15 de Medellín. Su objeto social principal es promover, desarrollar y ejecutar inversiones en proyectos inmobiliarios de todo tipo, para lo cual podrá proceder a la adquisición a cualquier título, de bienes inmuebles con destino a parcelarlos, urbanizarlos, construirlos, mejorarlos y enajenarlos bajo cualquier modalidad permitida por la ley, con duración indefinida.

En desarrollo del objeto social, podrá realizarse todos los actos y contratos de tipo civil comercial necesarios para su cabal desenvolvimiento.

La dirección de su sede social y domicilio principal se encuentra ubicada en la Calle 19 Nro. 43g 169 Oficina 601 de la Ciudad de Medellín.

Para Constructora Capital Medellín S.A.S, no se tiene previsto impacto que pueda poner en riesgo la compañía o alguno de sus proyectos, no estima que se presenten efectos que generen incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, teniendo en cuenta su solidez financiera. Adicionalmente el año 2023 fue muy positivo para Constructora Capital Medellín SAS, logrando crecer en preventas un 26.7% en dinero vs 2022, frente a un mercado que se contrajo un 30% en la regional Medellín y un 40% a nivel país. Adicional a lo anterior, la compañía no tuvo exposición a la afectación de subsidios del gobierno nacional a través del programa Mi Casa Ya, teniendo en cuenta que este subsidio es aceptado en el plan de pagos de los clientes solamente cuando se tiene aprobada la resolución por parte del Min vivienda.

A la fecha de la emisión de los presentes Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2023, no se presentaron hechos relevantes adicionales que pudiesen afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía. Los efectos en las notas contables se describen en las notas a los estados financieros.

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1. Normas contables aplicadas

La Compañía, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia para Grupo 1, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades, planta y equipo, los cuales fueron medidos a valor razonable como se explica en las políticas contables.

- Costo histórico

  El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

- Valor razonable

  El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, se tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Constructora Capital Medellín S.A.S tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la actividad económica y los estados financieros se expresan en miles de pesos colombianos. Las operaciones en el extranjero están incluidas en cumplimiento con las políticas dispuestas.

2.3 Negocio en marcha

La Administración tiene, al momento de aprobar los estados financieros una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible. Por lo tanto, continúan adoptando la base contable de empresa en funcionamiento al preparar los estados financieros.

2.4 Materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, al 0.5% del total de los ingresos.

2.5. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se muestra el listado de las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a **Constructora Capital Medellín S.A.S.,**

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

NIC 1 Presentación de Estados Financieros
NIC 2 Inventarios
NIC 7 Estado de flujos de efectivo
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores
NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
NIC 12 Impuestos a las ganancias
NIC 16 Propiedades, planta y equipo
NIC 19 Beneficios a los empleados
NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera
NIC 23 Costos por préstamos
NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas
NIC 27 Estados Financieros Separados
NIC 28 Inversiones en asociadas
NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación
NIC 34 Información Financiera Intermedia
NIC 37 Provisiones, pasivos y activos contingentes
NIC 38 Activos intangibles
NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición

Normas internacionales de información financiera (NIIF)

NIIF 7 Instrumentos financieros
NIIF 9 Instrumentos financieros
NIIF 11 Acuerdos conjuntos
NIIF 13 Valor razonable
NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes

NORMAS Y ENMIENDAS INCORPORADAS EN COLOMBIA

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 938 de 2021 que son efectivas a partir del 1 de enero de 2023. La Compañía ha implementado estas interpretaciones y enmiendas que no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

- NIC 1 para clasificar un pasivo como corriente cuando no tiene el derecho al final del período sobre el que se informa de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron aprobadas mediante el Decreto 1611 de 2022 efectivas a partir del 1 de enero 2024. La Compañía no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables.

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la divulgación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros

- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables.

Las modificaciones reemplazan la definición de cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "montos monetarios en estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

- NIC 12 respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única

Bajo la enmienda, una entidad no aplica la exención del reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales, imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y afecta ni beneficio contable ni imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento. Tras las enmiendas a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando el reconocimiento de cualquier activo por impuesto diferido sujeto a los criterios de recuperabilidad en NIC 12.

Las siguientes normas y enmiendas emitidas por el IASB aún no fueron aprobadas o no están vigentes para su implementación en Colombia. El Grupo no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas

- NIIF 17 respecto a contratos de seguro.

  La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y deroga la NIIF 4 Contratos de Seguro. La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar el monto, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

- NIC 7 y NIIF 7 respecto a los acuerdos financieros con proveedores.

  Las enmiendas establecen que se requiere que una entidad revele información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de esos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, la NIIF 7 fue modificada para agregar acuerdos de financiación con proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

- NIC 12 Impuestos sobre la renta— Impuesto Internacional Reforma: pilar Dos reglas modelo

  Las enmiendas modifican el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta que surgen de la legislación tributaria promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico), incluida la legislación tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas normas.

  Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requisitos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a la renta del Pilar Dos.

3.RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES APLICADAS

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos presentados de estas cuentas en el Estado de Situación Financiera incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo y los depósitos a corto plazo.

Se han considerado como efectivo equivalente aquellas inversiones de corto plazo que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja y que pueden convertirse rápidamente en monto de efectivo conocidos, que tengan vencimiento próximo, por ejemplo, tres meses o menos, desde la fecha de adquisición y posean un riesgo mínimo de pérdida significativa de valor. De acuerdo con lo anterior, la Compañía ha considerado como efectivo y efectivo equivalente el disponible en entidades bancarias y los fideicomisos. Los intereses ganados o pagados sobre la inversión son reportados como ingresos o gastos por intereses.

3.2 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se clasifican como inversiones a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a costo amortizado e inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio.

Constructora Capital Medellín S.A.S. determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros de la Sociedad incluyen efectivo y colocaciones a corto plazo, deudores comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar e inversiones a valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación:

Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Las inversiones a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como inversiones a valor razonable con cambios en resultados si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano.

Las inversiones a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en Estado de Situación Financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el Estado de Resultados.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el Estado de Resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el Estado de Resultados como costos financieros.

Inversiones a costo amortizado

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos se clasifican como inversiones a costo amortizado, cuando la Sociedad tiene la intención y la capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después del reconocimiento inicial, las inversiones clasificadas dentro de esta categoría se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el Estado de Resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el Estado de Resultados como costos financieros.

Inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio

Las inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas en esta categoría son aquéllas que no se clasifican ni como a costo amortizado ni como a valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones a valor razonable con cambios en patrimonio se miden por su valor razonable, y las utilidades o pérdidas no realizadas se reconocen en el patrimonio, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la utilidad o pérdida acumulada se reconoce como una utilidad operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada en el Estado del Resultado en la línea de costos financieros y eliminada del patrimonio.

Cuando no sea posible determinar el valor razonable fiable, que no tenga precio en un mercado activo, la inversión se mide al costo.

Baja en cuentas

Un activo financiero se da de baja en cuentas cuando:

a) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo.
b) Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa.
c) Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.
d) No se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor.

Un activo financiero o una Sociedad de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro del valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y que dicho evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o el grupo de activos financieros, que se pueda estimar de manera fiable.

La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, tales como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se relacionan con los incumplimientos.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que la contraparte se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo. cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los saldos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar

sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Sociedad primero evalúa si existe evidencia objetiva individual del deterioro del valor de los activos financieros que sean individualmente significativos, o colectivamente para los activos financieros que no resulten individualmente significativos.

Si la Sociedad determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluirá al activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similar y los evaluará en forma conjunta para determinar si existe deterioro del valor.

Si existiere evidencia objetiva de que hubo una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas crediticias futuras esperadas que aún no se hayan incurrido).

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el Estado de Resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre la base del importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés efectiva utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor.

Los intereses ganados se registran como ingresos financieros en el Estado del Resultado. Los préstamos y la provisión correspondiente se cargan a la pérdida cuando no existen expectativas realistas de una recuperación futura y toda la garantía sobre ellos se transfirió a la Sociedad. Si, en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un acontecimiento que ocurra después de haber reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue cargada a la pérdida, la recuperación se acredita como costos financieros en el Estado de Resultados.

Política deterioro de cartera

Para el reconocimiento del deterioro de valor relacionado con la contabilidad de las perdidas crediticias esperadas, la entidad utiliza el enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que proceden de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 15.

Constructora Capital Medellín S.A.S, transfiere todos los riesgos de crédito al sector financiero, por tanto, el riesgo es cero, sin embargo, realizará un análisis de cartera individual a los clientes vencidos, teniendo en cuenta el perfil del cliente, motivo de la mora y riesgo crediticio.

Para determinar el valor del deterioro de cartera se utiliza el enfoque simplificado del modelo de pérdidas crediticias esperada estipuladas en la NIIF 9.

3.3 Inversión en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa. La influencia significativa se refiere al poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad receptora de la inversión, pero sin llegar a tener el control o el control conjunto de ésta.

Un negocio conjunto es un tipo de acuerdo mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. Esas partes se denominan participantes del negocio conjunto. El control conjunto requiere el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Las inversiones de Constructora Capital Medellín S.A.S. en sus asociadas y negocios conjuntos se contabilizan mediante el método de la participación.

Según el método de la participación, la inversión en la asociada y el negocio conjunto se reconoce inicialmente al costo. El importe en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación de la Sociedad sobre los activos netos de la asociada y el negocio conjunto desde la fecha de la adquisición. El crédito mercantil relacionado con la asociada o el negocio conjunto se incluye en el importe en libros de la inversión. Este crédito mercantil no se amortiza ni se somete individualmente a pruebas de deterioro del valor.

El Estado de Resultados refleja la participación de Constructora Capital Medellín S.A.S. en los resultados de las operaciones de la asociada y del negocio conjunto. Cualquier cambio en el Otro Resultado Integral de la asociada o del negocio conjunto se presenta en el patrimonio de la Sociedad. Además, si hubiera cambios reconocidos directamente en el patrimonio de la asociada o del negocio conjunto, la Sociedad reconocería su participación sobre cualquiera de estos cambios, según corresponda, en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

La participación de la Sociedad en los resultados de la asociada y del negocio conjunto se presenta en una sola línea en el cuerpo principal del Estado de Resultados.

Una vez aplicado el método de la participación, la Sociedad determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro del valor respecto de la inversión que la Sociedad tiene en la asociada y el negocio conjunto. A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Sociedad determina si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada o el negocio conjunto se hubieran deteriorado. En caso de que exista tal evidencia, la Sociedad calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la asociada o el negocio conjunto

y sus respectivos importes en libros, y luego reconoce la pérdida en la línea "Participación en la utilidad neta de asociada y negocio conjunto" en el Estado de Resultados.

Ante la pérdida de influencia significativa sobre la asociada o de control conjunto sobre el negocio conjunto, la Sociedad mide y reconoce cualquier inversión restante que conserve en ella por su valor razonable. En este caso, cualquier diferencia entre el importe en libros de la asociada o el negocio conjunto y el respectivo valor razonable de la inversión restante retenida, y los ingresos procedentes de su venta, se reconocen en los resultados.

3.4 Inventarios

Costos de los inventarios

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Costos de adquisición

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la construcción de vivienda. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

Reconocimiento de descuentos financieros

Los descuentos financieros que aproveche la empresa serán registrados como menor valor del inventario en el momento en que se ganen.

Otros costos

Se incluirá otros costos, en el costo de los inventarios, siempre que se hubiera incurrido en ellos para dar a los mismos su condición y ubicación actuales.

El activo construido por Constructora Capital Medellín S.A.S. corresponde a un activo apto, por lo anterior, los gastos financieros se capitalizarán según la NIC 23 Costos por Prestamos.

Son costos excluidos de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del periodo en el que se incurren, los siguientes:

a. Costos de almacenamiento, a menos que sean necesarios en la construcción.
b. Costos indirectos de administración que no contribuyan a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales.

c. Costos de venta.

Reconocimiento como costo de ventas

Durante la etapa de construcción de los inmuebles, los costos incrementales se acumulan como inventarios, posteriormente en el momento de la escrituración se reconoce el ingreso y se asocia el respectivo costo de ventas, según la factibilidad hasta finalizar el proyecto.

3.5 Activos intangibles

Un activo intangible es un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física.

Un activo intangible se reconocerá si, y sólo si:

a) Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la Sociedad.
b) El costo del activo puede ser medido de forma fiable.
c) Es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la Sociedad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, independientemente de que la Sociedad tenga la intención de llevar a cabo la separación.
d) Surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la Sociedad o de otros derechos y obligaciones.

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos cualquier amortización y cualquier pérdida acumuladas por deterioro del valor.

Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los gastos de desarrollo, no se capitalizan y se reflejan en el Estado de Resultados en el período en el que se incurren.

Las vidas útiles de los activos intangibles pueden ser finitas o indefinidas.

La Sociedad estimo un valor residual nulo para sus activos intangibles.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se amortizan a lo largo de su vida útil económica de forma lineal y se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada se contabilizan al cambiar el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización en activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el Estado de Resultados en la categoría de gastos que resulte coherente con la función de dichos activos intangibles.

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o su venta. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

Constructora Capital Medellín S.A.S amortiza sus activos intangibles durante el tiempo descrito en la Licencia en caso de tener vidas útiles finitas.

3.6 Propiedades, planta y equipo

La Propiedad, Planta y Equipo registra los activos que cumplen con las siguientes características:

a) Elementos físicos o tangibles.
b) Se encuentran disponibles para uso de la Sociedad, con la finalidad de generar beneficios futuros para la misma, sea para utilización propia o arrendamiento a terceros.
c) Tienen una vida útil igual o superior a los 12 meses.

Adicionalmente se ha definido que se reconocerá como propiedad, planta y equipo aquellos bienes que superen un costo de 100 UVT.

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia Sociedad incluye lo siguiente:

a) El costo de los materiales y la mano de obra directa.
b) Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto.
c) Los costos por préstamos capitalizables.

Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedad, planta y equipo.

Cualquier utilidad o pérdida de la venta de un elemento de propiedad, planta y equipo (calculada como la diferencia entre el valor recibido por la venta y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden posteriormente por el método del costo, el cual reconoce importes por depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

Los siguientes desembolsos se reconocerán como propiedad, planta y equipo:

a) Elementos de propiedad, planta y equipo que cumplan el criterio de reconocimiento.

b) Adiciones o mantenimientos mayores. Estos desembolsos serán reconocidos como propiedad, planta y equipo si el efecto de ellos aumenta el valor y la vida útil del activo, o proporciona una reducción de los costos. En los casos que no se cumpla lo anterior, serán reconocidos como gastos.

c) Reemplazos de propiedad, planta y equipo. El componente reemplazado se dará de baja en los libros.

Los siguientes desembolsos se reconocerán como gastos en el periodo en que se incurran:

a) Costos de mantenimiento y reparación. El mantenimiento es preventivo y su propósito es mantener el activo en condiciones apropiadas para el uso. Las reparaciones son correctivas y su propósito es restituir las condiciones del activo apropiadas para el uso.

b) Reemplazos de propiedad, planta y equipos parciales, cuya intención es mantener el uso normal del activo hasta el final de su vida útil.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta.

La Sociedad adopta un valor residual de 0 (Cero) para su propiedad, planta y equipo debido a que se estima que al final de su vida útil el valor que se podría recuperar de ellos es significativamente bajo.

La depreciación se reconoce en el resultado y su importe depreciable se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil, utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

Concepto	**Vida Útil (En Años)**
Maquinaria y Equipo	10 A 20 Años
Equipo de oficina	10 A 20 Años
Equipo de computación y comunicación	1 A 5 Años
Flota y equipo de transporte	5 A 10 Años

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de las propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo,

se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.

3.7 Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo de los activos respectivos. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Sociedad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos.

Un activo apto es aquel que requiere de un periodo sustancial antes de estar listo para su uso o destinarse para la venta.

3.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, Constructora Capital Medellín S.A.S. evalúa si existe algún indicio que pueda generar que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, la Sociedad debe estimar el importe recuperable del mismo.

El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor hasta su importe recuperable.

No siempre es necesario calcular el valor razonable del activo menos los costos de venta y su valor en uso. Si cualquiera de esos valores excediera al importe en libros del activo, éste no habría sufrido un deterioro de su valor, y por tanto no sería necesario calcular el otro valor.

Las pérdidas por deterioro del valor de los activos se reconocen en el Estado de Resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado, salvo para las propiedades previamente revaluadas donde el superávit por valorización se registró en el Otro Resultado Integral (patrimonio). En este caso, el deterioro del valor también se reconoce en el Otro Resultado Integral (patrimonio) hasta el importe de cualquier superávit por valorización previamente reconocido.

3.9 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, para los préstamos y cuentas por pagar. Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen cuentas por pagar comerciales, préstamos y otras cuentas por pagar, descubiertos en cuentas corrientes bancarias.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las utilidades o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el Estado de Resultados.

Préstamos que devengan interés

Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las utilidades y pérdidas se reconocen en el Estado de Resultados.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el Estado de Resultados.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente

diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el Estado de Resultados.

3.10 Otros Pasivos no financieros

En este concepto Constructora Capital Medellín S.A.S agrupa aquellos pasivos que no se consideran instrumentos financieros, pero cumplen la definición de pasivo del marco conceptual. Principalmente se encuentran los anticipos y avances recibidos por parte de los clientes para desarrollar proyectos (pasivos por ingresos diferidos que posteriormente se reconocerán como ingresos en el estado de resultados según el avance de las obligaciones de desempeño).

Un anticipo recibido por un cliente puede llegar a reclasificarse como pasivos financieros si cumple las condiciones necesarias. Por ejemplo, un anticipo recibido para un contrato el cual ya se culminó o no se realizó y surge la obligación de devolver el dinero.

Cuando se reciban pagos anticipados para la entrega de bienes en periodos futuros, deberá reconocer un pasivo no financiero por el valor razonable de la contraprestación recibida, el pasivo reconocido deberá ser trasladado al ingreso en la medida en que se realice la venta del bien.

En cualquier caso, el pasivo reconocido deberá ser trasladado al ingreso en su totalidad, cuando finalicen las obligaciones de desempeño, para el cual fue entregado el anticipo

3.11 Beneficios a empleados

Los beneficios a empleados de corto plazo son aquellos beneficios (distintos a los beneficios por terminación) cuyo pago será totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios. Estos beneficios se encuentran reconocidos por la Sociedad en una base no descontada y son reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

3.12 Provisiones, pasivos y activos contingentes

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el Estado de Resultados a menos que otra norma indique lo contrario.

Pasivo contingente

Un pasivo contingente surge cuando existe una obligación posible surgida a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o no ocurrencia, de uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Sociedad, o cuando existe una obligación presente surgida a raíz de sucesos pasados, para la que no es probable que se vaya a requerir una salida de recursos que incorpora beneficios económicos para cancelar la obligación o cuyo importe no pueda medirse con suficiente fiabilidad.

Las obligaciones que cumplen con los criterios de reconocimiento de pasivos se clasifican como provisiones, las que no cumplen se clasifican como pasivos contingentes. En los pasivos contingentes también se incluyen las obligaciones posibles. La clasificación de obligaciones es importante porque las provisiones deben reconocerse en el Estado de Situación Financiera de la Sociedad, mientras que los pasivos contingentes no.

3.13 Impuestos

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto corriente por pagar está calculado según la ganancia fiscal del periodo y según la normatividad del ente fiscalizador del país, la Dirección de Impuestos y Aduanas de Colombia (DIAN). De acuerdo con el Parágrafo 6° del artículo 240 del Estatuto Tributario, se establece la Tasa Mínima de Tributación para los contribuyentes del impuesto de renta.

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto diferido se reconoce utilizando el método del pasivo a partir de las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

Los activos por impuestos diferidos se miden al valor máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas en Otro Resultado Integral (patrimonio) se reconoce como parte del resultado integral en correlación con la transacción subyacente.

3.14 Ingresos de contratos con clientes

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Para realizar el reconocimiento de los ingresos, se deben tener en cuenta los siguientes pasos establecidos en la NIIF 15:

Identificar el contrato con el cliente:

Un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. En este paso se identifican los contratos y las modificaciones que puedan presentarse.

La Compañía diseña, construye y comercializa edificios residenciales bajo los diferentes vehículos jurídicos regulados para el desarrollo de los proyectos, tales como fideicomisos inmobiliarios o proyectos propios. Las obligaciones y derechos de las partes se establecen en los contratos (encargo fiduciario, contratos de adhesión o contrato de promesas de compraventa) y se celebran antes de que comience la construcción de las propiedades residenciales.

El contrato debe cumplir con las siguientes características:

(a) las partes del contrato han aprobado el contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
(b) la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
(c) la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
(d) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y

(e) es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

Identificar las obligaciones separadas del contrato:

Al comienzo del contrato, una entidad evaluará los bienes o servicios comprometidos en un contrato con un cliente e identificará como una obligación de desempeño cada compromiso de transferir al cliente:

(a) un bien o servicio (o un grupo de bienes o servicios) que es distinto; o
(b) una serie de bienes o servicios distintos que son sustancialmente iguales y que tienen el mismo patrón de transferencia al cliente.

En Constructora Capital Medellín S.A.S., existe una única obligación de desempeño que es la entrega del bien inmueble.

Determinar el precio de la transacción:

El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros. La contraprestación que se compromete en un contrato con un cliente puede incluir importes fijos, importes variables, o ambos.

En Constructora Capital Medellín S.A.S., el precio de la transacción y la forma de pago están establecidos en el encargo fiduciario, carta de instrucciones o contrato de compraventa.

Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato:

Cuando un contrato incluye más de una obligación diferenciada, la entidad debe distribuir el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de forma proporcional a los precios de venta independientes correspondientes.

Contabilizar los ingresos cuando o a medida que la entidad satisface las obligaciones:

En Constructora Capital Medellín S.A.S. se reconocen los ingresos cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y mediante la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos.

Obligaciones de desempeño que se satisfacen en un determinado momento

Como en Constructora Capital Medellín S.A.S. la obligación no se satisface a lo largo del tiempo, esta obligación de satisfacer en un determinado momento. El ingreso se reconocerá en el momento en que el cliente obtiene el control del activo. A continuación, se presentan unos indicadores de transferencia de control al cliente:

(a) La entidad tiene un derecho presente al pago por el activo.
(b) El cliente tiene el derecho legal al activo
(c) La entidad ha transferido la posesión física del activo
(d) El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo

En Constructora Capital Medellín S.A.S. se entiende por transferido el control y por ende se reconoce el ingreso en el momento en que se firma la escritura y el acta de entrega.

Medición de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir en la medida en que se satisfagan las obligaciones del contrato, disminuidos por cualquier descuento que se le reconozca al cliente. Se reconocerá como inventarios de obras en curso los trabajos realizados sobre los cuales no cumplan aún con las obligaciones del contrato.

La medición de los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros.

Las estimaciones necesitan, a menudo, ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres.

Una modificación o una reclamación pueden llevar a aumentar o disminuir los ingresos procedentes del contrato, para ser reconocidas como ingresos deben cumplir:

a. Es probable que el cliente apruebe el plan modificado, así como la cuantía de los ingresos de actividades ordinarias que surgen de la modificación; y

b. La cuantía, que la modificación supone, puede ser medida con suficiente fiabilidad.

Intereses

Los ingresos derivados del uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que producen intereses deben ser reconocidos, siempre que:

a) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
b) el importe de los ingresos de intereses pueda ser medido de forma fiable.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento que nivela exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida

esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo financiero sobre el reconocimiento inicial.

Costos del contrato

Los costos están directamente relacionados con un contrato (o un contrato anticipado específico) incluyen cualquiera de los siguientes conceptos:

a. mano de obra directa (por ejemplo, salarios y sueldos de los empleados que participan en la construcción);
b. materiales directos (por ejemplo, suministros utilizados para el bien comprometido con el cliente);
c. distribuciones de costos que se relacionan directamente con el contrato o con actividades del contrato (por ejemplo, costos de gestión y supervisión del contrato, seguros y depreciación de maquinaria y equipo utilizados en el cumplimiento del contrato);
d. costos que son imputables de forma explícita al cliente según el contrato; y
e. otros costos en los que se incurre solo porque una entidad ha realizado el contrato (por ejemplo, pagos a subcontratistas).

Los costos mencionados anteriormente se reconocerán en el inventario hasta el momento en que se reconozca el ingreso.

3.15 Transacción en moneda extranjera

Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Constructora Capital Medellín S.A.S se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

Al final de cada periodo las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos en moneda extranjera se expresan en pesos colombianos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio de la

fecha en que se efectúan las transacciones.

3.16 Medición al valor razonable

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado. Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una Sociedad. Al medir el valor razonable, una Sociedad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una Sociedad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

Para propósitos de revelación, la norma requiere clasificar en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3).

Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Sociedad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 3 son datos no observables para el activo o pasivo.

3.17 Arrendamientos

Constructora Capital Medellín S.A.S evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen y se reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como equipos de cómputo y elementos de obra). Para estos arrendamientos, se reconocen los pagos como un gasto o un costo de acuerdo con las condiciones del contrato.

3.18 Fideicomisos de administración y pagos

La Compañía gestiona sus proyectos mediante Fideicomisos inmobiliarios, donde se incorporan los valores recibidos de los clientes por concepto de cuotas inmobiliarias una vez el proyecto ha cumplido el punto de equilibrio y el lote para el desarrollo del proyecto, al igual se controlan los costos del proyecto y el pago de las utilidades a los socios del proyecto. Los estados financieros de Constructora Capital Medellín S.A.S, incluyen las operaciones registradas en los respectivos negocios fiduciarios en los que es el Fideicomitente, luego del análisis de si es operación o negocio conjunto.

4 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPOSICIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

En la aplicación de las políticas contables, las cuales se describen en la sección políticas contables, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el período de la revisión si la misma sólo afecta ese período, o en períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La compañía realiza principalmente las siguientes estimaciones:

- Con respecto a los procesos legales, en los estados financieros se estiman los procesos jurídicos los cuales bajo un riguroso análisis se consideran que PROBABLEMENTE no será favorable el proceso para la compañía, para el monto se estima lo que según el análisis del proceso se considera razonable. Esta información se revisa y analiza en detalle cada trimestre

- Teniendo en cuenta la tarifa de impuesto de renta según la normatividad vigente, se realiza la depuración de las cifras contables hacia cifras fiscales y se hace estimación del impuesto de renta a cancelar en el año siguiente y se registra el respectivo impuesto diferido.

- Con respecto a los intereses por pagar por préstamos del sector financiero, se realiza estimación conforme a la práctica financiera y contable en la cual se causa el valor a pagar calculado con el saldo de cada obligación la tasa correspondiente a cada una de ellas, en el periodo comprendido entre el último pago de intereses y el cierre fiscal.

- Para el costo de ventas la compañía realiza evaluación financiera detallada de cada uno de los proyectos, evaluación en la cual se tiene en cuenta las ventas del proyecto y la evaluación de costos asociados a dichas ventas tales como lote, costos directos, costos indirectos y costos financieros, definiendo así un porcentaje de costos que se asigna a

cada unidad inmobiliaria de los proyectos en escrituración. Para el efecto de los costos directos, se hace una estimación tomando las negociaciones realizadas para materiales y mano de obra.

Para rubros de ingresos no se realizan estimaciones, teniendo en cuenta que la información de los fideicomisos que administran los proyectos se refleja línea a línea dentro de los estados financieros.

4.1 Juicio en relación con participación en otras compañías

La empresa clasifica las inversiones en asociadas, negocios conjuntos, operaciones conjuntas e instrumentos financieros teniendo en cuenta la participación y el tipo de control, según la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos y la NIIF 11 acuerdos conjuntos. El juicio determina el posible control, influencia significa y control conjunto dependiendo del grado de poder que se tiene.

4.2 Moneda funcional

El juicio al evaluar la moneda que representa los hechos económicos de las transacciones, para esto se tiene en cuenta lo planteado en la NIC 21 Efectos en las variaciones en la tasa de cambio de la moneda extranjera.

4.3 Vida útil activos fijos

La vida útil de un activo es el periodo de tiempo mediante el cual la compañía proyecta darle uso al activo, se utilizan criterios para su determinación como: utilidad prevista del activo, desgaste físico esperado, obsolescencia técnica y/o comercial, restricciones legales o de uso; se trata de presunciones y juicios que por tratarse de estimaciones pueden influir en el resultado financiero.

4.4 Provisiones

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

4.5 Impuesto sobre la renta

Juicios significativos son requeridos en la determinación de las provisiones para impuestos. Existen transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos es incierta durante el curso ordinario de las operaciones.

La Compañía evalúa el reconocimiento de pasivos por discrepancias que puedan surgir con las autoridades de impuestos sobre la base de estimaciones de impuestos adicionales que deban ser cancelados.

Los montos provisionados para el pago de impuesto sobre la renta son estimados por la administración sobre la base de su interpretación de la normatividad tributaria vigente y la posibilidad de pago.

4.6 Impuesto diferido

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos con base en las estimaciones de resultados fiscales futuros y de la capacidad de generar resultados suficientes durante los períodos en los que sean deducibles dichos impuestos diferidos. Los pasivos por impuestos diferidos se registran de acuerdo con las estimaciones realizadas de los activos netos que en un futuro no serán fiscalmente deducibles.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Caja	3.000	2.800
Cuentas Corrientes	17.176.092	15.281.585
Cuentas Corrientes Moneda Extranjera (1)	251.174	11.637.378
Cuentas de Ahorros (2)	5.961.581	5.703.788
Fondos de Inversión (3)	49.789.140	50.730.778
Total Efectivo y equivalentes	**73.180.987**	**83.356.329**

El saldo de efectivo y equivalentes al efectivo está compuesto por Caja, Cuentas Corrientes, Cuentas de ahorros en Moneda Extranjera, Cuentas de Ahorros y Fondos de Inversión. Está medido a valor nominal y se encuentran depositados en Entidades Financieras calificadas de bajo riesgo.

(1) Este rubro corresponde a cuentas en dólares, los cuales se utilizan para algunas transacciones que la compañía requiera.

(2) Los recursos en cuentas de ahorros presentan variación dado que, en el cierre de cada periodo, se dejan disponibles los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones la primera semana del mes siguiente.

(3) La disminución en este rubro se debe a que varios de los portafolios de inversión fueron cancelados para tener mayor liquidez, y cumplir con las obligaciones que tiene la compañía.

Los importes de los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo mantenidos por la entidad están disponibles para ser utilizados, se invierten de forma permanente buscando rendimientos mayores a los que presentan las cuentas de ahorros. La rentabilidad Nominal año corrido E.A. para el año 2023 fue del 14.07%, mientras que para el año 2022 se encontraba en el 6.5%. Para los años 2023 y 2022 no existen restricciones en su uso.

6 CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Clientes (1)	76.440.225	72.884.244
Anticipos de Impuestos (2)	41.555.637	29.962.695
Cuentas por Cobrar a Trabajadores (3)	4.003.753	2.800.605
Préstamos Con Garantía Real	1.290.511	1.290.513
Deudores Varios (4)	62.217.217	19.618.802
Total Cuentas Por Cobrar	**185.507.342**	**126.556.859**
Menos Porción a Largo Plazo (3)	1.120.046	1.417.410
Total Cuentas Por Cobrar a Corto Plazo	**184.387.296**	**125.139.449**

(1) El saldo a cada cierre de las cuentas por cobrar a clientes corresponde principalmente a los valores adeudados por inmuebles escriturados, después de descontar el valor cancelado por cuota inicial, el cual generalmente corresponde al 30%, por consiguiente, el saldo en esta cuenta corresponde a los desembolsos de créditos individuales y de subsidios.

Debido a que las cuentas por cobrar comerciales de la compañía no contienen un componente financiero significativo (implícito o explicito), los riesgos son transferidos a las entidades financieras, la compañía no proporciona a sus clientes un beneficio de financiación en la venta de bienes, por el contrario, no se entrega el bien inmueble sin que haya sido pagado.

Para el cálculo de la pérdida esperada se realizó un promedio histórico de la cartera que se encuentra pendiente por recaudar a diciembre de 2023. De la cartera en promedio se tiene una posible pérdida del 0.138%; El valor resultante del cálculo no se reconoce en los Estados Financieros debido a que no es material para la empresa y presenta una alta probabilidad de ser recuperado.

A continuación, se detalla el cálculo de la pérdida esperada al 31 de diciembre de 2023.

Año	Facturado	Flujo de caja	Saldo por recaudar a diciembre 2023	Promedio
PROMEDIO HISTORICO	**642.948.195**	**566.507.970**	**76.440.225**	**0.138%**
VALOR CARTERA TOTAL A DICIEMBRE 31 DE 2023:			**$ 76.440.225**	
CALCULO PERDIDA ESPERADA SEGÚN % PROMEDIO:			**$ 105.402**	

La compañía determina el porcentaje promedio de la cartera por cobrar de los años 2018 a 2022, este porcentaje se aplica al total de la cartera adeudada a diciembre 31 de 2023. El resultado presenta que el cálculo de la perdida esperada es de $105.402, valor que no es material según lo explicado en las bases de preparación. Este valor es mínimo dado que se transfieren los riesgos a las entidades financieras.

A continuación, se presenta el detalle de la cartera por edades:

Días de Cartera	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Corriente	37.899.377	47.548.017
Entre 1-90 días	38.146.159	22.310.374
Entre 91-180 días	394.689	1.385.833
Entre 181-360 días	0	35.753
> 360	0	1.604.267
Total general	**76.440.225**	**72.884.244**

(2) En la cuenta las partidas más significativas corresponden a: El anticipo para la renta del presente año, el cual fue calculado según las disposiciones fiscales vigentes a la fecha y será declarado en la renta del año gravable 2023; El IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de Viviendas de Interés Social, el cual se solicitará en devolución ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

(3) Este rubro comprende el saldo de los préstamos otorgados a algunos empleados, los cuales se amortizan de acuerdo con el plan de pagos aprobado por la Gerencia. Para los créditos de libre inversión se aplican intereses mensuales.

(4) Esta variación obedece a unos préstamos a corto plazo, con la empresa RENTA SELECTA MEDELLIN S.A.S, adicionalmente se tiene una cuenta por cobrar a Fiduciaria Bogotá por concepto de intereses y prorratas de los proyectos ejecutados a través de Patrimonios Autónomos, la cual se cruzará con anticipos recibidos por concepto de actas de giro y/o créditos constructores.

7. INVENTARIOS

Inventario Corto Plazo	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Inventarios Propios	170.356.290	154.285.942
Anticipo de Avances a Proveedores	3.215.043	733.693
Anticipo de Avances a Contratistas	2.975.202	559.130
Inventarios Administrados (PA)	500.528.856	415.634.941
Total Inventarios Corto Plazo (1)	**677.075.391**	**571.213.706**

Inventario Largo Plazo	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Fideicomisos de Parqueo	1.050.000	1.050.000
Anticipos de Lotes	3.217.974	1.720.950
Inventarios Administrados (PA)	160.501.737	143.958.591
Total Inventarios Largo Plazo (2)	**164.769.711**	**146.729.541**

Los Inventarios de la Compañía corresponden a costos y anticipos para las obras que se están desarrollando tanto propias como a través de patrimonios autónomos. La porción a corto plazo está disponible para los proyectos que están iniciando escrituración en el año 2023. No se han presentado bajas de inventario ni registros al gasto, tampoco se encuentran restricciones o pignoraciones en garantía de cumplimiento.

(1) El aumento en los inventarios a corto plazo obedece a que se tienen varias obras que en el año iniciaron el proceso de construcción.

(2) El aumento en los inventarios a largo plazo obedece principalmente a las nuevas compras de lotes.

El costo de los inventarios reconocido durante el periodo con respecto a las operaciones que continúan fue de 433.696.283 (31 de diciembre de 2022 402.065.978).

El valor por costos financieros (intereses y ajuste a valor real por UVR) capitalizados al corte diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2022 ascienden a 946.774 y 2.466.612 respectivamente.

8. INVERSIONES:

Inversiones en asociadas	**Diciembre 2023**	**Diciembre 2022**
Desarrollo Ciudad del Parque S.A.S.	786.028	786.035
Inversiones Ciudad del Parque S.A.S.	2.239.500	2.206.897
Promotora Ciudad del Parque S.A.S	995.740	995.802
Planteamientos Urbanísticos S.A.S.	6.949.165	4.694.866
Diseños Asociados S.A.S.	7.746.784	6.619.782
Total Inversiones	**18.717.217**	**15.303.382**

Nombre de la Sociedad	**Actividad Principal**	**Lugar de constitución y operaciones**	**Proporción de participación accionaria y poder de voto**	
			2023	**2022**
Desarrollo ciudadela Parques S.A.S en liquidación	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%
Planteamientos Urbanísticos S.A.S.	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%
Diseños Asociados S.A.S.	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%
Inversiones parques S.A.S.	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%
Promotora ciudad de los parques S.A.S en liquidación	Construcción	Colombia	33.33%	33.33%

Estas inversiones son reconocidas en los estados financieros utilizando el método de participación patrimonial.

SOCIEDADES	D. Ciudadela del Parque S.A.S.		Inversiones Parques S.A.S.		P. Ciudad de los Parques S.A.S.	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Activos Corrientes	2.358.425	2.373.874	735.564	11.458.123	2.987.520	3.009.894
Activos no Corrientes	0	0	12.341.282	15.779.601	0	0
Total activos	**2.358.425**	**2.373.874**	**13.076.846**	**27.237.724**	**2.987.520**	**3.009.894**
Pasivos Corrientes	104	15.532	6.357.673	20.616.371	0	22.189
Pasivos no Corrientes	0	0	0	0	0	0
Total pasivos	**104**	**15.532**	**6.357.673**	**20.616.371**	**0**	**22.189**
Patrimonio	**2.358.321**	**2.358.342**	**6.719.172**	**6.621.353**	**2.987.520**	**2.987.705**
Ingresos	0	84.601	1.559.464	2.627.403	0	107.201
Ganancia/Pérdida para el año	(21)	69.817	143.589	1.777.356	-185	85.872
Ingreso o pérdida por MPP	0	23.269	47.858	592.393	0	28.261

	Diseños Asociados S.A.S		Planteamientos Urbanísticos S.A.S	
	2023	2022	2023	2022
Activos Corrientes	31.634.586	58.408.272	32.926.939	27.316.281
Activos no Corrientes	1.722.573	11.695.798	28.502.253	4.302.910
Total activos	**33.357.159**	**70.104.070**	**61.429.192**	**31.619.192**
Pasivos Corrientes	10.067.230	50.195.485	40.579.614	17.533.184
Pasivos no Corrientes	47.255	47.255	0	0
Total pasivos	**10.114.485**	**50.242.740**	**40.579.614**	**17.533.184**
Patrimonio	**23.242.674**	**19.861.330**	**20.849.579**	**14.086.007**
Ingresos	4.105.054	23.998.964	32.188.861	40.305.058
Ganancia/Pérdida para el año	**3.381.345**	**10.252.332**	**6763.571**	**2.840.578**
Ingreso o pérdida por MPP	1.127.002	13.028.465	2.254.298	4.092.021
Dividendos recibidos por la Asociada durante el año	0	9.400.000	0	0

INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PATRIMONO

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Poblado Country Club S.A.	29.365	29.327
Total Inversiones	**29.365**	**29.327**

Esta inversión corresponde a una acción que la Empresa posee en el Country Club.

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	Maquinaria y equipo	Equipo de oficina	Equipo de computación y comunicación	Flota y equipo de transporte	Total
Saldo al 31 diciembre de 2021	**3.266.521**	**165.178**	**587.374**	**420.347**	**4.439.420**
Adquisiciones del Ejercicio	271.326	68.885	304.625	305.000	949.836
Depreciación del Ejercicio	(704.640)	(22.272)	(230.712)	(84.118)	(1.041.742)
Bajas	(283.212)	(1.708)	(5.597)		(290.517)
Activos Fijos Consorcios	**0**	**0**	**0**	361	361
Depreciación de los consorcios	**0**	**0**	**0**	(779)	(779)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**2.549.995**	**210.083**	**655.690**	**640.811**	**4.056.579**
Adquisiciones del Ejercicio	2.619.854	0	318.126	0	2.937.980
Bajas	(62.028)	(5.602)	(45.694)	(3.190)	(116.514)
Depreciación del Ejercicio	(766.892)	(23.431)	(256.837)	(86.660)	(1.133.820)
Depreciación de los consorcios	0	0	0	(380)	(380)
Saldo al 31 diciembre de 2023	**4.340.929**	**181.050**	**671.285**	**550.581**	**5.743.845**

A la fecha no existen compromisos de adquisición de propiedad planta y equipo y/o restricciones de titularidad.

La compañía tiene vigente las pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de propiedad planta y equipo. Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, no se presentaron indicios de deterioro del valor de la propiedad planta y equipo por lo que no se han reconocido perdidas por este concepto.

La propiedad planta y equipo se clasifica según el tipo de activo, así mismo se realiza el proceso de depreciación.

10. PAGOS ANTICIPADOS

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Seguros de Vehículo (1)	29.097	64.682
Amortizaciones Vehículo	(18.027)	(57.454)
Seguros Accidentes (2)	9.305.500	0
Amortizaciones Accidentes	(9.305.500)	0
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**11.070**	**7.228**

(1) Este rubro corresponde a la adquisición de una póliza de autos, esta se amortizará durante el periodo de su vigencia.

(2) La compañía decide adquirir póliza de seguro de accidentes personales colectivo, con el propósito de cubrir nuestra responsabilidad decenal ante terceros como habitantes y/o residentes de inmuebles, frente a vicios o errores de construcción que pongan en riesgo la estabilidad de las edificaciones, esta se amortiza en el tiempo de vigencia de la póliza.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Obligaciones Financieras Corto Plazo	97.287.855	33.171.506
Obligaciones Financieras Largo Plazo	39.912.392	70.761.334
Total Obligaciones Financieras	**137.200.247**	**103.932.840**

Detalle de las Obligaciones Financieras:

ENTIDAD	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Davivienda	10.654.337	19.584.751
BBVA	18.361.060	25.381.551
Banco caja social	17.266.020	2.259.338
Scotiabank	41.275.951	33.714.762
Banco de occidente	9.484.557	8.346.480
Bancolombia	26.775.302	14.645.958
Total	**123.817.227**	**103.932.840**

ENTIDAD	Diciembre 2023
Scotiabank (Capital de Trabajo)	8.242.545
BBVA (Capital de Trabajo)	5.140.476
Total	**13.383.021**

Este rubro representa los créditos solicitados por la compañía para el desarrollo de su objeto social. Las obligaciones financieras se han cumplido a cabalidad de acuerdo con los planes de

pago pactados con las entidades, no se presentaron reasignaciones. El incremento en general de las obligaciones financieras se debe al inicio de construcción de nuevos proyectos, que igualmente se evidencia en el crecimiento de los inventarios.

El crédito constructor permite financiar la construcción y comercialización de proyectos VIS Y NO VIS, su plazo depende del avance de la obra y la velocidad de venta de cada proyecto, se cancelan con las ventas de las unidades del proyecto por medio de la subrogación y con pagos de cuotas y prorratas.

Sus plazos oscilan entre los 12 y 48 meses, se pactan diferentes tasas de acuerdo con el banco financiador y las condiciones del mercado, para los años 2023 y 2022 se pagaron intereses con tasa promedio de 15.43% E.A. y 15.71% E.A., respectivamente.

El crédito de capital de trabajo es otra fuente de financiación con distintas entidades, cuentan con plazos de 6 meses.

12. PROVEEDORES

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Proveedores (1)	8.670.376	5.652.815
Total Proveedores	**8.670.376**	**5.652.815**

Los proveedores corresponden a compra de materiales; que llegan directamente a los almacenes de las obras. El período de crédito promedio tomado para compras es de 30 a 60 días. No se presentan moras, y están acorde a los plazos otorgados por cada proveedor.

(1) Para el cierre de diciembre de 2023, acorde con la dinámica del negocio, se recibieron facturas después de la última fecha de pago del mes, las cuales se encuentran dentro de los plazos establecidos y se cancelaran en el mes de enero, por esta razón el incremento con respecto al año 2022.

13. CUENTAS POR PAGAR

Cuentas por Pagar Corto Plazo	Diciembre 2023	Diciembre 2022
A Contratistas (1)	1.014.358	1.215.850
Costos y Gastos por Pagar (2)	5.276.127	4.950.860
Dividendos Por Pagar (3)	29.186.289	65.582.840
Retención en la Fuente (4)	2.095.753	11.819.576
Impuesto a las Ventas Retenido	240.047	219.186
Impuesto Industria y Comercio Retenido	240.573	196.286
Acreedores Varios (5)	122.112.006	60.744.208
Total Cuentas por Pagar Corto Plazo	**160.165.153**	**144.728.806**

Cuentas por Pagar Largo Plazo	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Acreedores Varios (5)	57.940.873	10.129.026
Total Cuentas por Pagar Largo Plazo	**57.940.873**	**10.129.026**

Las cuentas por pagar están conformadas por obligaciones con aquellas personas jurídicas o naturales que prestan diferentes tipos de servicios, honorarios, mano de obra, asesorías y demás, que no implican suministro de materiales. Para el cierre de diciembre de 2023 y diciembre de 2022, se encuentran vigentes dentro de los plazos acordados con cada proveedor.

Este rubro también incluye el saldo de las retenciones en la fuente a título de renta, IVA e ICA practicadas a los proveedores en la adquisición de bienes y servicios, así como la autorretención a título de renta sobre los ingresos devengados. Valores que se cancelarán en el siguiente mes.

(1) El rubro de Cuentas por pagar a contratistas presenta una disminución, que es normal dada la operación de la compañía, se reciben facturas posteriores a la última semana de pagos y se cancelan según el acuerdo comercial definido con cada proveedor y/o contratista.

(2) Este rubro tuvo un incremento debido a la cuenta por pagar de la póliza de accidentes personales, que se pagará en el transcurso del año.

(3) Este rubro comprende el saldo de los dividendos decretados y causados por la asamblea de accionistas, según acta número 108 del 1 de diciembre del 2022.

(4) La retención en la fuente tuvo una disminución por el pago que se realizó en enero del 2023, debido a que la compañía decretó, causó y pagó dividendos sujetos a una tarifa de retención en la fuente del 7.5%.

(5) Este rubro tuvo un incremento debido a la adquisición de terrenos con las empresas Concretos Argos SAS, TCC SAS, y PRIMIUS SAS para el desarrollo de nuevos proyectos.

14. PASIVOS POR IMPUESTOS

La declaración de impuesto de Renta y Complementario de 2020 se encuentra sujeta a aceptación y revisión por parte de las autoridades tributarias, las declaraciones del año 2021 y 2022 se presentaron con beneficio de auditoria; en el evento que llegáramos a ser requeridos la Compañía no espera diferencias significativas que impliquen la modificación del impuesto liquidado, ni de la imposición de sanciones que conlleven al reconocimiento de contingencias en los estados financieros. A partir del año 2017, el término general de firmeza de las declaraciones tributarias es de 3 años a partir de la fecha de su vencimiento, o de la fecha de su presentación cuando estas hayan sido presentadas de forma extemporánea. Históricamente Constructora Capital Medellín S.A.S. no ha recibido requerimientos o notificaciones que conlleven a fiscalización y/o corrección de declaraciones tributarias.

14.1 PASIVO POR IMPUESTOS

Pasivo por Impuestos Corrientes	Diciembre 2023	Diciembre 2022
De Renta y Complementario	52.477.587	46.929.540
Total Pasivo por Impuestos Corrientes	**52.477.587**	**46.929.540**

El pasivo por impuestos corrientes está conformado por el valor de provisión de impuesto de renta para el año 2023.

14.2 PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Pasivo por Impuestos No corrientes	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Pasivo por Impuesto Diferido	2.311.058	1.422.422
Total Pasivo por Impuestos No corrientes	**2.311.058**	**1.422.422**

A continuación, se presenta el detalle por cada rubro del impuesto diferido para los cierres 2023 y 2022.

IMPUESTO DIFERIDO 2022

Descripción	Tasa	Impuesto Diferido 2021	Reconocido en Resultados	Impuesto Diferido 2022
Inversión con Cambios en el Patrimonio	15%	2.742	1.357	4.099
Efectivo en Moneda Extranjera	35%	0	(398.744)	(398.744)
Inversión en Asociadas	15%	105.639	1.700.290	1.805.929
Inversión en Activos Fijos	35%	46.866	(35.728)	11.138
Impuesto Diferido Neto		**155.247**	**1.267.175**	**1.422.422**

IMPUESTO DIFERIDO 2023

Descripción	Tasa	Impuesto Diferido 2022	Reconocido en Resultados	Impuesto Diferido 2023
Inversión con Cambios en el Patrimonio	15%	4.099	300	4.399
Efectivo en Moneda Extranjera	35%	(398.744)	386.623	(12.121)
Inversión en Asociadas	15%	1.805.929	511.775	2.317.704
Inversión en Activos Fijos	35%	11.138	(10.062)	1.076
Impuesto Diferido Neto		**1.422.422**	**888.636**	**2.311.058**

14.3 IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS

El Gobierno Nacional expidió el 13 de diciembre la Ley 2277 de 2022, por medio de la cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social, que incorpora, entre otras, las siguientes disposiciones tributarias desde el 1 de enero de 2023:

Impuesto sobre la Renta y Complementarios – La tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia obligadas a presentar declaración de renta será del 35% para el año gravable 2022 y siguientes.

La tarifa de renta sobre las ganancias ocasionales es del 15%. La Ley 2277 de 2022 aplicable a Colombia, establece una tarifa por el impuesto de ganancia ocasional del 10% para el 2022 y del 15% para el año 2023 y siguientes.

Mediante el Decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022, se permite el reconocimiento del impuesto diferido originado por el cambio de tarifa dentro del Patrimonio de la Entidad. Para el año 2022, la Compañía hizo el análisis respectivo y no registró impuesto diferido por el cambio de tarifa dentro del patrimonio.

A partir de la entrada en vigencia de la Ley 1819 de 2016, para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta, el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos deberá ser determinado de acuerdo con los sistemas de reconocimiento y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia – NCIF, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia, sin perjuicio de las excepciones dispuestas en la norma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 1314 de 2009.

Las pérdidas fiscales determinadas a partir del año gravable 2018 podrán ser compensadas con rentas líquidas obtenidas dentro de los doce (12) años siguientes. El término para compensar los excesos de renta presuntiva continuará siendo de cinco (5) años. Estos créditos fiscales no podrán ser reajustados fiscalmente.

Impuesto por tasa mínima de tributación: De acuerdo con el Parágrafo 6° del artículo 240 del Estatuto Tributario, se establece la Tasa Mínima de Tributación para los contribuyentes del impuesto de renta. Esta tasa mínima se denominará tasa de tributación depurada (TTD), la cual no podrá ser inferior al quince por ciento (15%) y será del resultado de dividir el Impuesto Depurado (ID) sobre la Utilidad Depurada (UD).

	ID	**Impuesto Depurado**		**52,674,446**
(+)	INR	Impuesto Neto de Renta	52,674,446	
	UD	**Utilidad Depurada**		**154,840,807**
(+)	UC	Utilidad contable antes de impuestos	187,846,602	
(+)	DPARL	Diferencias permanentes que aumentan renta líquida	2,159,709	
(-)	VIMPP	Ingreso método de participación patrimonial del año gravable	3,429,159	
(-)	VNGO	Valor neto Ganancia Ocasional	278,295	
(-)	RE	Rentas Exentas (CDI, régimen CHC, y literales a) y b) del numeral 4 y numeral 7 del artículo 235-2 del E.T.)	31,458,050	
=	**TTD**	**Tasa Tributación Depurada**	**(ID/UD)**	**34.02%**
Impuesto a adicionar si TTD < al 15%:				
=	**IA**		**(UD *15%)-ID**	**-**
Impuesto neto de renta con impuesto adicionado				**52,674,446**
	TTD	**Tasa Tributación Depurada**		**34.02%**

Para los años 2023 y 2022 la compañía calculó la provisión para el impuesto de renta tomando como base la renta ordinaria, siendo esta superior al impuesto por tasa mínima de tributación.

AÑO	Diciembre 2023	Diciembre 2022
IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIO		
Impuesto Sobre la Renta liquida gravable (1)	53.214.619	43.205.844
IMPUESTO DIFERIDO		
Originado por Diferencias Temporarias (2)	888.636	1.267.175
TOTAL GASTO IMPUESTO DE RENTA E IMPUESTO DIFERIDO	**54.103.255**	**44.473.019**

(1) Corresponde a la provisión del impuesto de renta y complementario del año gravable 2023.

(2) Corresponde al ajuste del impuesto diferido por las diferencias temporarias que surgen en el Estado de Situación Financiera, empleando las tasas impositivas futuras con las que se espera revertir dichas diferencias.

La conciliación entre la utilidad antes de impuestos y la renta líquida gravable por el año 2023 y 2022 es la siguiente:

AÑO	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Utilidad Contable Antes de Impuestos	**187.846.601**	**177.387.701**
Menos:		
Ingresos sin efecto Fiscal	(38.115.777)	(60.407.408)
Mas:		
Gastos no deducibles del impuesto a las ganancias	2.261.218	12.782.567
Renta líquida Gravable	**151.992.042**	**129.762.860**
Provisión de impuesto de Renta	53.197.215	45.417.001
Menos		
Descuentos Tributarios		(2.211.157)
Mas		
Impuesto de Ganancia Ocasional	17.404	**0**
Total Impuesto a Cargo	**53.214.619**	**43.205.844**

La variación en el gasto por impuesto a la renta se da por la composición de escrituras de proyectos sujetos a impuesto de renta, versus la escrituración de los proyectos exentos de renta por su calidad de vivienda de interés social. En el año 2023 fueron mayores los proyectos sujetos a impuesto de renta comparados con el 2022, esto se debe a la temporalidad de los proyectos y los compromisos de escrituración con los clientes pactados en las promesas de compraventa.

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Cesantías Consolidadas	1.190.552	984.396
Vacaciones Consolidadas	670.283	539.247
Intereses Sobre Cesantías	141.293	115.507
Total Beneficios a Empleados	**2.002.128**	**1.639.150**

En este rubro se registra la consolidación de prestaciones sociales, y obligaciones con los empleados, de acuerdo con lo establecido por la ley.

Las variaciones en las cuentas de vacaciones, y prestaciones sociales tales como prima, cesantías e intereses a las cesantías corresponden al cálculo de prestaciones proporcionales al tiempo de cada año.

16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Anticipos Recibidos de Clientes (1)	19.850.878	20.107.836
Otros Pasivos Patrimonios Autónomos (2)	106.425.525	241.167.093
Retenciones a Terceros Sobre Contratos (3)	2.602.196	2.214.787
Retenciones de Seguridad Social (3)	54.529	67.387
Total Pasivos Corto plazo	**128.933.128**	**263.557.103**

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Otros Pasivos Patrimonios Autónomos (2)	72.345.067	0
Total Pasivos Largo PLazo	**72.345.067**	0

Este rubro comprende además de las cuotas iniciales recibidas de los clientes para la compra de las unidades inmobiliarias, las retenciones realizadas a nuestros contratistas y/o proveedores por concepto de garantías de cumplimiento.

(1) En el rubro de anticipos recibidos de clientes se registran las sumas de dinero recibidas por concepto de cuotas iniciales y gastos de escrituración para la adquisición de inmuebles de proyectos que ya alcanzaron su punto de equilibrio, corresponden a obligaciones con los clientes hasta tanto no se realice la escrituración de los inmuebles. Tan pronto se realiza la escrituración estas partidas disminuyen el valor de cartera de los clientes y se llevarán al ingreso cuando se cumplan las obligaciones de desempeño.

El valor por concepto de anticipos recibidos de los clientes para cada cierre por proyecto se detalla a continuación:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Puerto paraíso	10,675,158	1,613,498
Puerto Vallarta (vis)	1,126,714	0
Luna del viento	991,286	511,859
Bosques del rio	924,187	504,273
Entrecerros (vis)	679,301	308,811
Turquesa - UG5	466,841	4,000
Urbanity 2 (argos)	463,834	145,580
Índigo	440,751	0
Tayrona (vis)	393,235	19,877
Entrebosques (vis)	356,276	44,123
Nature Bio	348,913	0
Nature Aqua	330,682	0
Biocity Ártico	287,337	0
Biocity Grand	276,459	6,285,437

Luna del mar	242,605	218,157
Reserva de colores	228,800	2,200
San Agustín (vis)	224,437	1,620
Velvet	204,421	0
Puerto azul	203,484	72,512
Metropolitan	184,545	93,817
Luna del cerro (vis)	151,656	12,465
Rio místico	123,762	50,231
Varios	526,190	10,219,375
Total	**19,850,878**	**20,107,836**

(2) Este rubro se origina por el reconocimiento de la rendición de cuentas y anticipos recibidos a través de los Patrimonios Autónomos con manejo de recursos administrados por Fiduciarias, de acuerdo con la participación de la compañía. Para el periodo 2023 sus mayores ingresos son en los proyectos Urbanity 2, Entrecerros, Bosques del Rio y Luna del Viento.

	DICIEMBRE DE 2023	**DICIEMBRE 2022**
Biocity artiko	6.606.675	-
Bosques del rio	5.637.442	18.286.410
Búcaros (vis)	2.134.436	2.277.780
Ceylán 34	1.909	2.541
Entrecerros niquia (vis)	24.959.578	21.063.596
Índigo	4.219.403	-
Luna del mar (vis)	2.776.109	6.563.867
Luna del valle	20.921	20.921
Luna del viento (vis)	18.926.529	22.044.645
Metropolitan	1.518.033	37.433.062
Nature aqua fundación Arroyave	5.748.766	-
Nature bio fundación arroyave	5.637.947	-
Reserva de colores	-	53.642.891
Urbanity	2.679.178	52.398.590
Urbanity 2	22.197.134	25.679.196
Villa fuerte (vis)	3.361.464	1.753.593
	106.425.525	**241.167.093**

	DICIEMBRE DE 2023	DICIEMBRE 2022
Biocity artiko	6.606.675	-
Bosques del rio	8.456.163	-
Entrebosques (vis) obra	12.061.454	-
Índigo	9.845.275	-
Nature aqua fundación Arroyave	8.623.150	-
Nature bio fundación arroyave	8.456.920	-
Puerto vallarta (vis)	18.295.430	-
	72.345.067	-

Tan pronto se realiza la escrituración estas partidas disminuyen el valor de cartera de los clientes. Una vez se cumpla con las obligaciones de desempeño se reconocerá el ingreso correspondiente.

(3) Corresponde a los valores descontados a proveedores y contratistas por conceptos de retención de garantías, retenciones para el Fondo Nacional de Formación Profesional de la Industria de la construcción (FIC) y retenciones de seguridad social sobre los contratos ejecutados, los cuales posteriormente son reintegrados. Su variación se origina por el volumen de labores que se van desarrollando.

17.CAPITAL SOCIAL

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Capital Autorizado	50.000.000	50.000.000
Capital por Suscribir	18.463.754	18.463.754
Capital Suscrito y Pagado	**31.536.246**	**31.536.246**

A continuación, se presenta el detalle de las acciones de la Sociedad:

Número de acciones autorizadas	50.000.000.000
Número de acciones suscritas y pagadas	31.536.246.000
Valor nominal de las acciones (cifra en pesos colombianos)	1

18. APORTE DE INDUSTRIA

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Superávit Aporte de Industria (1)	3.549.401	3.549.401
Total Superávit Por Revaluación	**3.549.401**	**3.549.401**

(1) Aporte de industria, por lo cual se entregaron acciones.

19. RESERVAS ACUMULADAS

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Reserva Obligatoria	750.000	750.000
Reservas Ocasionales	334.000.603	201.085.919
Total Reservas	**334.750.603**	**201.835.919**

Las reservas ocasionales corresponden a la apropiación de utilidades a disposición del máximo órgano social, para futuras capitalizaciones.

En los años 2023 y 2022 en la Asamblea General de Accionistas, mediante actas números 109 y 104, se decretaron utilidades de los años 2022 y 2021 como Reservas a disposición del Máximo Órgano Social, generando incremento en el saldo de estas.

20. RETENCION TRASLADABLE A LOS SOCIOS

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Retención en la fuente trasladable a Socios	(848.832)	(848.832)
Total Ganancias Acumuladas	**(848.832)**	**(848.832)**

Este valor corresponde a la retención en la fuente especial que se practicó por la Sociedad Diseños Asociados S.A.S y Planteamientos Urbanísticos S.A.S. por concepto de dividendos, la cual será trasladada al beneficiario final de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes.

21. GANANCIAS ACUMULADAS

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Diferencia en utilidad NIIF y PCGA 2016	289.809	289.809
Revaluación de PPYE (1)	175.366	175.366
Total Ganancias Acumuladas	**465.175**	**465.175**

(1) Corresponde a la revaluación de dos maquinarias (Torres Grúas) según avalúo técnico generado.

22. OTRO RESULTADO INTEGRAL

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Valoración de Inversiones (1)	(118.805)	(103.519)
Impuesto Diferido PPYE (2)	(87.823)	(87.823)
Total Superávit Por Revaluación	**(206.628)**	**(191.342)**

Valoración de Inversiones (3)	15.286	(100.090)

(1) Este rubro comprende la aplicación del Método de participación en las inversiones en asociadas.

(2) Este rubro comprende el impuesto diferido generado por las diferencias temporarias en la partida de propiedades, planta y equipo, específicamente en las torres grúas.

(3) Este rubro representa la variación neta del Otro Resultado Integral en cada año.

23. INGRESOS OPERACIONALES

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Escrituración de Inmuebles	649.027.156	605.185.821
Devoluciones y Descuentos	(2.533.331)	(4.641.709)
Total Ingresos Operacionales	**646.493.825**	**600.544.122**

Los ingresos operacionales se generan por el desarrollo de la actividad económica principal de la sociedad que corresponde a la venta de vivienda de inmuebles, el incremento se presenta por la temporalidad de los proyectos, cuya escrituración está programada de acuerdo con los planes y negociaciones con los clientes, las cuales para el año 2023 fue mayor. En el año 2023 entre los proyectos de mayor escrituración se encuentran: Urbanity, Entrecerros y Reserva de Colores.

24. COSTO DE VENTAS

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Costo de Escrituración de inmuebles	434.090.186	402.065.978
Total Costo de Ventas	**434.090.186**	**402.065.978**

En este rubro se registra el valor de los costos incurridos por la Compañía en el desarrollo de su actividad principal, los cuales son imputados proporcionalmente a las unidades vendidas durante el periodo. Su variación es debido a la temporalidad de los proyectos, los cuales se encuentran pactados con los clientes, mediante las promesas de compraventa. En el año 2023 se destacan los proyectos con mayor escrituración mencionados en la revelación anterior.

25.GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Gastos personales (1)	12.195.051	9.871.220
Seguros (2)	9.679.364	9.700.604
Impuestos	7.124.440	7.546.520
Diversos	2.614.484	2.354.901
Honorarios	1.895.138	1.344.251
Servicios	1.462.577	1.367.404
Depreciaciones	1.133.820	1.041.742

Amortizaciones	624.912	818.949
Gastos de viaje	485.353	209.228
Contribuciones y afiliaciones	295.784	267.921
Mantenimiento y reparaciones	197.153	123.121
Arrendamientos	45.752	392.287
Gastos legales	25.070	10.006
Adecuación e instalación	22.139	72.198
Provisión (3)	0	1.616.129
Total Gastos Administrativos	**37.801.037**	**36.736.481**

Este rubro agrupa los gastos operacionales de administración con ocasión al desarrollo del objeto social principal de la Compañía y se reconocen bajo el sistema de causación.

(1) Los gastos de personal a diciembre de 2023, en comparación con diciembre de 2022, presentan incremento debido a los ajustes salariales y al incremento en el número de colaboradores.

(2) El rubro de seguros obedece a que la compañía a partir del año 2022 decide adquirir póliza de seguro de accidentes personales colectivo, con el propósito de cubrir nuestra responsabilidad decenal ante terceros como habitantes y/o residentes de inmuebles, frente a vicios o errores de construcción que pongan en riesgo la estabilidad de las edificaciones.

(3) Este rubro presenta una disminución debido a la integración del Estado Financiero del fideicomiso ARABELLA, corresponde a una provisión por mayores anticipos solicitados en relación con los costos legalizados; en el año 2023 se realizó el respectivo cruce con las utilidades.

26.GASTOS DE VENTAS

	Diciembre 2023	**Diciembre 2022**
Gastos de personal (1)	2.191.447	1.863.694
Servicios (2)	1.581.628	2.228.907
Diversos (3)	738.639	1.154.666
Honorarios	453.240	569.978
Arrendamientos	270.851	279.906
Contribuciones y afiliaciones	254.423	423.229
Adecuación e instalación (4)	209.701	1.131.691
Impuestos	35.419	82.514
Mantenimiento y reparaciones	19.638	15.355
Total Gastos de ventas	**5.754.986**	**7.749.940**

Este rubro agrupa los gastos operacionales de ventas con ocasión al desarrollo del objeto social principal de la Compañía y se reconocen bajo el sistema de causación.

(1) Los gastos de personal a diciembre de 2023, en comparación con diciembre de 2022, presentan incremento debido a los ajustes salariales y al incremento en el número de colaboradores.

(2) En el concepto de servicios se reconoce principalmente los gastos de publicidad.

(3) Este rubro tuvo una disminución principalmente en los gastos de papelería y gasto de comisiones fiduciarias.

(4) Este rubro tuvo una disminución debido a que en 2022 se realizaron más adecuaciones a sala de negocios.

27. INGRESOS FINANCIEROS

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Intereses y Rendimientos (1)	8.431.483	5.778.666
Valoración de Inversiones (2)	1.823.211	259.154
Diferencia en Cambio (3)	1.127.314	18.976
Multas y Recargos	0	79.213
Total Ingresos Financieros	**11.382.008**	**6.136.009**

(1) Los intereses son ingresos de carácter financiero, por rendimientos en las entidades bancarias, su incremento obedece al incremento en las tasas del mercado a nivel nacional.

(2) Este rubro presenta un incremento por el ajuste en el valor de mercado de las inversiones que se tienen principalmente en BTG Pactual, para el año 2023.

(3) El incremento en este rubro obedece al reconocimiento en moneda extranjera a la tasa representativa del mercado no realizada.

28. GASTOS FINANCIEROS

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Diferencia en cambio (1)	3.819.032	1.153.290
Intereses (2)	957.788	33.520
Comisiones	118.581	109.099
Gastos bancarios	23.760	67.707
Iva financiero	20.973	17.090
total gastos financieros	**4.940.134**	**1.380.706**

Este rubro comprende los gastos de carácter financiero con entidades bancarias.

(1) Este rubro tuvo un incremento debido al ajuste del saldo de las cuentas bancarias que posee la compañía en moneda extranjera, por la variación de la TRM del cierre del año 2023. Esta

diferencia en cambio en su mayoría ya se encuentra realizada. El incremento en este rubro obedece al reconocimiento en moneda extranjera a la tasa representativa del mercado no realizada

(2) En el año 2023 el monto es superior debido al impacto en las tasas de interés del mercado colombiano y por incremento en el saldo de la deuda con la cual se apalanca los futuros proyectos de la compañía.

29.OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Diversos (1)	9.341.600	1.970.896
Reintegro de costos y gastos	1.059.094	3.200.348
Utilidad en Venta de Propiedad Planta y Equipo	278.295	211
Excedentes	161.324	85.865
Diversos	68.520	1.964
Flota y Equipo de Transporte	660	0
Ajuste al Peso	298	137
Maquinaria y equipo	0	15.000
Por incumplimiento de contratos	0	11.463
Subsidios estatales	0	13.650
Total otros ingresos no operacionales	**10.909.791**	**5.299.534**

Este rubro comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a la del objeto social o giro normal de la compañía.

(1) Este rubro presenta un incremento debido a la integración de los estados financieros de los diferentes Patrimonios Autónomos, la cual obedece a la liquidación de la preventa de los proyectos como Nature Aqua, Índigo y Puerto Vallarta

30.INGRESOS POR METODO DE PARTICIPACION

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Ingresos Por Método de Participación	3.429.159	17.764.769
Ingreso por Método de Participación	**3.429.159**	**17.764.769**

Este rubro comprende a la valoración de inversiones en asociadas en las cuales tenemos una participación mayor al 30%. Para el 2022 se presentó un incremento significativo por la rescisión de la venta de acciones de Diseños Asociados S.A.S y Planteamientos Urbanístico S.A.S.

OTROS GASTOS NO OPERACIONALES

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Perdida en venta de Inversiones (1)	1.285.734	3.467.855
Gastos Diversos	389.236	393.751
Gastos Extraordinarios	106.869	562.012
Total otros gastos no operacionales	**1.781.839**	**4.423.618**

Este rubro comprende los gastos provenientes de transacciones diferentes a las del objeto social o giro normal de la Compañía.

(1) Este rubro corresponde a una desvalorización de inversiones en diferentes portafolios que se tiene en el fondo de Inversión BTG, entre el valor de compra y el valor de mercado.

31. PARTES RELACIONADAS

Las transacciones a que se refieren las partes relacionadas corresponden a salarios y cuentas por cobrar del personal clave de la administración en la compañía, según fechas indicadas:

Personal Clave de la Administración	2.023	2.022
Salarios	1.518.939	1.287.399
Cuentas por cobrar	236.691	450.464

32.CONTINGENCIAS

La empresa tiene en su momento 9 demandas de probabilidad remota, y 2 de probabilidad eventual; las cuales ascienden a $373.537; estos corresponden en su mayoría a demandas laborales donde somos solidarios con los contratistas de mano de obra, sin embargo, es importante resaltar que en caso de fallar en contra de la compañía los efectos no serían materiales.

33.GESTIÓN FINANCIERA DE RIESGOS

Por la naturaleza del negocio, Constructora Capital Medellín S.A.S mantiene exposición a riesgos inherentes al mercado como riesgos de tasa de cambio, tasas de interés, riesgo de crédito y de liquidez; sin embargo, se implementan acciones para mitigar o evitar los efectos que su materialización puede significar.

Riesgo de mercado

Dentro de los riesgos financieros más importantes, se encuentran los riesgos de mercado. Dichos riesgos son derivados de las fluctuaciones en las variables macroeconómicas y microeconómicas que pueden generar variaciones en el valor de los activos y pasivos con afectación en el resultado y en la rentabilidad.

Constructora Capital Medellín S.A.S se encuentra expuesta en el manejo de sus instrumentos financieros a factores de riesgo tales como tipo de cambio, tasas de interés y niveles de precios.

Riesgo de tasa de cambio

Constructora Capital Medellín S.A.S identifica y reconoce todas aquellas transacciones que se realizan en una moneda diferente a la de operación, y se controla periódicamente la posición neta de los activos corrientes en dólares de los Estados Unidos de América.

La tasa de cambio representativa del mercado al 31 de diciembre de 2023 fue de $3.822,05 (31 de diciembre de 2022 4.810,20) por US$1. Al saldo de diciembre 31 de 2023 y 2022, se tenían los siguientes activos en moneda extranjera, contabilizados por su equivalente en miles de pesos:

Valor	DICIEMBRE 2023		DICIEMBRE 2022	
	USD	PESOS	USD	PESOS
Activos	65.717	251.174	2.419.312	11.637.378
Valor Neto	**65.717**	**251.174**	**2.419.312**	**11.637.378**

Riesgo de precios

Constructora Capital Medellín S.A.S. está expuesta al riesgo de precio de los bienes y servicios que adquiere para el desarrollo de sus operaciones, para lo cual efectúa la negociación de contratos de compra para asegurar un suministro continuo y en algunos casos a precios fijos, Adicionalmente se tiene una inversión en instrumentos de patrimonio (acciones) no significativos que están expuestos al riesgo de fluctuaciones en los precios y que son clasificadas en el estado de situación financiera como activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio.

Riesgo por exposición a tasas de interés

Este riesgo está referido a la exposición que tiene la deuda de la compañía frente a variables macroeconómicas o índices de actualización de deuda. Representa un riesgo en la medida que la deuda se incremente de manera no correlacionada con los ingresos, causando un efecto económico no deseado en el costo de la compañía. La Compañía gestiona estos riesgos con base en las lecturas de mercado sobre el entorno macroeconómico y sobre las contrapartes. En la segunda semana del mes de diciembre de 2023, el Banco de la República tomó la decisión de bajar las tasas de interés en Colombia. Estas pasaron de ser del 13,25% a ser del 13%. Esta decisión se tomó ante la evidencia de que la inflación en el país bajo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito derivado de los activos financieros que implica el riesgo de incumplimiento de pagos es reducido por las evaluaciones y valoraciones de clientes las cuales se realizan previamente al cierre de cada negocio; en este proceso se valida al cliente en centrales de riesgo donde se evalúa su comportamiento de pago en el sector real y financiero, su cultura de pago, su calificación, moras, su endeudamiento global, entre otros.

Evaluar los procesos judiciales que el cliente tiene en contra e interpuestos. Consultar el cliente en listas Nacionales e Internacionales, se evalúa la capacidad de endeudamiento del cliente según los soportes presentados. La empresa no presenta riesgo de crédito por estos activos ya

que se transfiere el riesgo de crédito a otras entidades. Sin embargo, en caso de presentarse una cuenta por cobrar de dudoso recaudo se revisa su impacto en los resultados del ejercicio y se aplicaría el deterioro correspondiente.

Los excedentes de tesorería son invertidos temporalmente en fondos de inversión los cuales generan rentabilidad. La administración de estos recursos busca siempre un beneficio y un sostenimiento del valor en el tiempo sin afectar los compromisos futuros de la organización y sin exponer dichos recursos a riesgos distintos a los de la operación del negocio.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la sociedad no logre pagar sus obligaciones financieras al acercarse la fecha de vencimiento de esta. El objetivo de la sociedad de manejar la liquidez es asegurar, tanto como sea posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones en situaciones normales y de coyuntura, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la sociedad.

La sociedad monitorea su requerimiento de efectivo a través de previsiones de flujo de caja el cual incluye el servicio a la deuda, pero excluye el potencial impacto de circunstancias que no pueden ser razonablemente predecibles. Se realiza una minuciosa planeación financiera, la oportuna consecución de recursos financieros y la permanente gestión sobre la cartera.

Este riesgo se mitiga haciendo más eficiente el manejo y disponibilidad del capital de trabajo. La razón corriente al cierre del periodo es:

	Diciembre de 2023	**Diciembre de 2022**
Activos corrientes	934.643.674	779.709.484
Pasivos corrientes	449.536.227	495.678.920
Razón corriente	**2.08**	**1.57**

Deudores comerciales

La empresa no presenta riesgo de crédito porque tiene la política de vender a contado, la empresa transfiere el riesgo de crédito a otras entidades. Sin embargo, en caso de presentarse una cuenta por cobrar de dudoso recaudo se revisa su impacto en los resultados del ejercicio y se aplicaría el deterioro correspondiente.

Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de la sociedad de acuerdo con la política establecida. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte.

35. EVENTOS SUBSECUENTES AL PERIODO QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de estos.

36. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Compañía el 15 de marzo de 2024. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración de la Junta Directiva para su aprobación y posterior disposición del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos estados financieros.

CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S.
Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de Constructora Capital Medellín S.A.S. finalizados al 31 de diciembre de 2023, y diciembre de 2022, los cuales se han tomado fielmente de libros de contabilidad. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de 2023 existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), en la fecha de corte.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados,

Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.

CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL
Representante Legal
CC 3.391.742

Carolina Flórez Jllo.

CAROLINA FLOREZ JARAMILLO
Contadora Pública
Tarjeta Profesional 122662-T

Alianza Fiduciaria

Medellín, 12 de febrero de 2024

Señores
SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
MUNICIPIO DE MEDELLÍN
Ciudad

Asunto: Coadyuvancia tramite Permiso de Enajenación de Inmuebles proyecto Turquesa

Alianza Fiduciaria S.A., Vocera del Fideicomiso **TURQUESA** NIT. 830.053.812-2, como titular del derecho de dominio sobre los Inmuebles identificados con M.I. No. **01N-5158285, 01N-5346838, 01N-147499, 01N-5024538, 01N-278306, 01N-5248564 y 01N-290221** sobre los cuales se desarrolla el proyecto **TURQUESA,** coadyuva la solicitud de **RADICADO DE PERMISO DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES,** presentada por el Sr. **CAMILO MUÑOZ ARISTIZABAL,** identificado con cédula de ciudadanía No. 3.391.742, Representante Legal de **CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLÍN S.A.S.** NIT 811.032.292-3 sociedad que ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE del citado fideicomiso.

Esta Sociedad es FIDEICOMITENTE del citado fideicomiso, con el fin de que dicho trámite sea expedido, **único y exclusivamente a nombre de fideicomitente.** (Art. 19 del Dec. 1469 de 2010).

En ejercicio de las facultades contenidas en el artículo 19 del decreto arriba citado, por ningún motivo se autoriza que los trámites mencionados salgan expedidos a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni a nombre del FIDEICOMISO TURQUESA.

Cordialmente,

Heiver Stiven Marroquin Sanabria Firmado digitalmente por Heiver Stiven Marroquin Sanabria Fecha: 2024.02.13 12:21:02 -05'00'

CATALINA POSADA MEJÍA ASV
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Vocera del Fideicomiso TURQUESA

ANÁLISIS CONTABLE CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S

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

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se procede a hacer la revisión de los documentos presentados por el responsable del proyecto TURQUESA ubicado en la 65 con carrera 77.

1. Balance General, Presentaron información: Cumple.

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

3. Información para estudio económico: Cumple

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

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

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

Atentamente,



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

Radicado No 202410109827 emitido el 18 de abril de 2024

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO "TURQUESA"

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

En relación al requisito exigido en el numeral 1 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

Se aportó copia de las siguientes matrículas inmobiliarias:

1. 01N-5024538, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Fideicomiso Turquesa con NIT 830.053.812-2, conforme a la anotación #12 del 10 de Octubre de 2023.
2. 01N-147499, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Fideicomiso Turquesa con NIT 830.053.812-2, conforme a la anotación #24 del 10 de Octubre de 2023.
3. 01N-278307, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Turquesa con NIT 830.053.812-2, conforme a la anotación #20 del 26 de Enero de 2024
4. 01N-5158285, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Turquesa con NIT 830.053.812-2, conforme a la anotación #20 del 03 de Noviembre de 2022
5. 01N-287833, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Turquesa con NIT 830.053.812-2, conforme a la anotación #12 del 03 de Noviembre de 2022
6. 01N-5346838, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Turquesa con NIT 830.053.812-2, conforme a la anotación #10 del 03 de Noviembre de 2022
7. 01N-278306, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Turquesa con NIT 830.053.812-2, conforme a la anotación #8.
8. 01N-5248564, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Alianza Fiduciaria

S.A. como vocera del Fideicomiso Turquesa con NIT 830.053.812-2, conforme a la anotación #3 del 19 de Enero de 2024

9. 01N-290221, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Turquesa con NIT 830.053.812-2, conforme a la anotación #8 del 19 de Enero de 2024
10. 01N-98665, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del inmueble es Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Turquesa con NIT 830.053.812-2, conforme a la anotación #19 del 03 de Noviembre de 2022

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

En relación al requisito exigido en el numeral 2 del artículo .2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015 en concordancia con el artículo 2.2.5.3.5 del mismo decreto:

- **Modelo contrato de adhesión al encargo fiduciario:** Está conforme a las leyes que regulan la materia, el cual está autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022

- **Modelo de promesa de compraventa:** Está conforme a las leyes que regulan la materia.

- **Modelo de acta de entrega:** Está conforme a las leyes que regulan la materia.

En relación al requisito exigido en el numeral 4 del artículo .2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015 en concordancia con el artículo 2.2.5.3.5 del mismo decreto:

Se aportó la siguiente resolución:

1. Resolución C1-0234-2023, por medio de la cual se otorgó licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo, la cual se otorgó a la Constructora Capital Medellín SAS, identificada con NIT 811.032.292-3.

   Uso: Vivienda

   Destinaciones: 365 Viviendas

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **NO ES VIABLE** expedir el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Inmobiliario “TURQUESA”, hasta que aclare cumpla con los requisitos descritos anteriormente.

Atentamente,



Andrés Felipe Ramírez Márquez
Abogado/ Contratista
Subsecretaría de Control Urbanístico