



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 1 6 0 5 8 6 *
Medellín, 19/04/2024

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

DISTRITO VERA ETAPA B2
CR 44 20 28
338 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 DISTRITO VERA ETAPA B2, por parte de CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS, registrada en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con NIT 860.058.070, representada legalmente por el señor JOSE HUMBERTO OSPINA GARCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

Página 1 de 3



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A No. 42-101 Edificio Plaza la Libertad. Proyecto DISTRITO VERA ETAPA B2. Con dirección de correspondencia: CR 54 127 A 45. Cel: 3008161946 CBML: 14030180118. Radicado de solicitud **202410015238** y **202310319387**.

Proyectó: Catalina Cuartas García Profesional Universitario Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Ana Lucelly González Profesional Especializado Subsecretaría Control Urbanístico
--	--

Página 2 de 3

Medellín Enero 17 de 2024

Señores

Distrito de ciencia, Tecnología e innovación de Medellín
SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO

Asunto: Respuesta observaciones radicado 202331039373
Proyecto Distrito Vera B2

Cordial saludo, por medio de la presente nos permitimos dar respuesta a las observaciones del radicado 202331039373, enviamos los siguientes documentos:

Análisis contable:

1. Formatos FO-CONU-003 Balance General: de fecha del 30 de septiembre 2023 con vigencia inferior a 4 meses según lo solicitado.
2. Formatos FO-CONU-003 Estado Resultados: de fecha del 30 de septiembre 2023 con vigencia inferior a 4 meses según lo solicitado

Análisis jurídico:

1. Contrato de encargo Fiduciario de preventa
2. Modelo de escritura pública: Importante notar que, en esta Minuta de escrituración aprobada por Bancolombia en el primer acto el banco se obliga a liberar los inmuebles que vaya enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte el inmueble. Igualmente se aporta Carta de condiciones del crédito cuyo último punto refiere igualmente al asunto manifestando que *“Bancolombia liberará las unidades de propiedad siempre y cuando se hagan los abonos correspondientes o mediante subrogaciones cuando estas cumplan los requisitos exigidos”*
3. Coadyuvancia Alianza Fiduciaria



Los archivos mencionados se adjuntarán unidos en 4 dado el limitado espacio de número de adjuntos que permite el aplicativo de radicación de PQRS del municipio.


Notificaciones


Camilo Molina Estrada, camilomolina@mensulaingenieros.com

Juliana Sánchez, julianasanchez@mensulaingenieros.com

Celular 3003773007

Atentamente,


Camilo Molina Estrada
Gerente proyecto
Ménsula S.A.

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

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS

Balance General Al: 30 DE SEPTIEMBRE

De: 2023

Registro No.

Elaborado Por:

Día

Mes

Año

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO	
1 CAJA	46994000
2 BANCOS	26841459000
3 CORPORACIONES	50394885000
4 TÍTULOS VALORES	577617000
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	518933556000
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	596794511000
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	60540677000
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	149636209000
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	52581762000
12 DEUDORES VARIOS	226280833000
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	489039481000
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 TOTAL (15 - 16)	
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21 TERRENOS URBANIZADOS	
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	349968998000
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	129782415000
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	147581326000
29 TOTAL (18 - 28)	627332739000
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	81234636000
2 MAQ. Y EQUIPO	22445939000
3 MUEBLES Y ENSERES	1534859000
4 VEHÍCULOS	258811000
5 TOTAL (1 - 4)	105474245000
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	0
TOTAL ACTIVOS	1818640976000
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	170380454000
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 TOTAL (1 - 4)	170380454000
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	114668852000
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	
9 GASTOS POR PAGAR	510325885000
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	849000000
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	1419315000
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 TOTAL (6 - 14)	627263052000
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	0
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	353757816000
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	15573783000
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 TOTAL (23 - 26)	369331599000
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	554765630000
29 CAPITAL POR EMITIR	-332273000
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	-39910928000
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	116969095000
32 TOTAL (28 - 31)	631491524000
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	5950047000
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	14224300000
36 TOTAL (33 - 35)	20174347000
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 TOTAL (37 - 38)	0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1818640976000
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

REVISOR FISCAL

NOMBRE Y APELLIDO

FIRMA

CONTADOR

JOHANNA ANDREA ALDANA MORENO

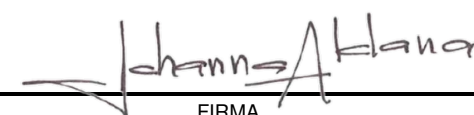
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA


VoBo MAPC

TP 129947

MATRICULA No


FIRMA

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Distrito de</small> 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 COLPATRIA SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: ENERO Y SEPTIEMBRE DE 2023

VENTAS BRUTAS:	452576322000
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	0
(1) VENTAS NETAS	452576322000
(2) COSTOS DE VENTAS	409795016000
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	_____
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	_____
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	_____
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	42781306000
MENOS: GASTOS DE VENTAS	15682911000
UTILIDAD NETA EN VENTAS	27098395000
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	43627778000
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	-16529383000
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	0
MAS: OTROS INGRESOS.....	19225905000
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	2696522000
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	41346114000
MENOS: OTROS EGRESOS.....	1215501000
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	-39865093000
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	45835000
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-39910928000

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

FIRMA

Nombre

REVISOR FISCAL

FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

Nombre

CONTADOR

JOHANNA ANDREA ALDANA MORENO

FIRMA

Nombre

Johanna Aldana



VoBo MAPC



Ciudad Medellín, 24 de Octubre de 2023

Señores

ALCALDIA DE MEDELLÍN – DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGIA E INNOVACIÓN

Ciudad: MEDELLÍN

Asunto: **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2**

CATALINA POSADA MEJIA, mayor de edad domiciliado(a) y residente en la ciudad de Medellín., identificado(a) con cédula de ciudadanía número 43.733.043 de Envigado , actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B2 y B4**, CERTIFICA para todos los efectos a los que haya lugar que la sociedad **MENSULA S.A.** Identificada con el NIT **800.027.617** ostenta(n) la calidad de FIDEICOMITENTE(S)-BENEFICIARIO(S) dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B2 y B4** el cual fue constituido mediante Documento Privado de fecha 21 de Octubre de 2019.


Teniendo en cuenta lo anterior y en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 decreto 1469 de 2010, el mismo se encuentra plenamente facultado para que en su condición de fideicomitente o a quien ellos mismos otorguen poder, para radicar solicitudes y demás pendientes para que realice el trámite de permisos urbanísticos y demás tramites inherentes del proyecto DISTRITO VERA RECURSOS B2, sobre los predios que a continuación se identifican los cuales son propiedad de Alianza Fiduciaria S.A como vocera del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4**.

Nombre	Número de folio	Dirección
LOTE B2	001-1278766	MEDELLÍN
LOTE B4	001-1278772	MEDELLÍN

Debe quedar claramente previsto que el sujeto pasivo del impuesto de delimitación urbana y construcción conforme a la reglamentación existente en el municipio/ciudad debe ser el titular de la Licencia en este caso el mismo Fideicomitente, razón por la cual es él, el llamado a presentar la declaración de dicho impuesto, consecuentemente con lo anterior, se solicita a ese Despacho tener en cuenta que las Resoluciones y/o actos administrativos a que haya lugar no sean expedidos ni a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A ni a nombre del citado FIDEICOMISO.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los 24 días del mes de Octubre de 2023.

Cordialmente,


Firmado digitalmente por
Catalina Posada
Mejia
Fecha: 2023.10.24
15:03:26 -05'00'

Catalina Posada Mejia

C.C. No. 43.733.043 de Envigado

Representante Legal

Alianza Fiduciaria S.A., actuando en su Calidad de vocera y administradora
del **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B2 Y B4.**


Firmado digitalmente
por Dora Nancy Ossa
Montaya
Fecha: 2023.10.24
12:12:56 -05'00'

Dora Nancy

Ossa Montaya

PROYECTO: DISTRITO VERA ETAPA B2
[] (nomenclatura provisional)

CARTA DE INSTRUCCIONES
No.

Yo (nosotros), __, actuando en mi nombre propio o en representación legal de la sociedad N/A__, y para efectos del presente documento, en calidad de **EL (LOS) ENCARGANTE(S)**, manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos):

PRELIMINARES:

1. Que las sociedades CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. NIT. 860.058.070-6, FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA identificada con NIT. 900.203.191-5 y MENSULA S.A. identificada NIT 800.027.617-3, están interesadas en desarrollar un conjunto de uso mixto sobre varios lotes ubicados en el sector de Ciudad del Rio de la ciudad de Medellín (Antioquia) que se denominará DISTRITO VERA, el cual se desarrollará en varias etapas de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
2. Que la ETAPA B2, consiste en un desarrollo de vivienda y de comercio, que se adelantará sobre el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1278766 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Sur que ha sido transferido al FIDEICOMISO DE PARQUEO B1-B2, por parte de los actuales PROPIETARIOS.
3. Que la fase de preventas la llevará a cabo CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. bajo su única y exclusiva responsabilidad, a través del encargo fiduciario denominado DISTRITO VERA ETAPA B2, constituido en ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante documento privado del 04 de Octubre de 2018, modificado mediante documento privado del otrosí del 19 de octubre de 2018.
4. Que para el desarrollo del proyecto, las sociedades CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y MENSULA S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE(S) y BENEFICIARIO(S), constituirán un Fideicomiso de Administración Inmobiliaria en ALIANZA FIDUCIARIA, según se describe en el encargo fiduciario, denominado FIDEICOMISO DISTRITO VERA B2.
5. Que los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS adelantarán por su exclusiva cuenta y riesgo, sin injerencia de ALIANZA ni del FIDEICOMISO, la construcción de un PROYECTO INMOBILIARIO de VIVIENDA denominado DISTRITO VERA ETAPA B2, en adelante el PROYECTO.
6. Que en el momento oportuno, suscribiré(mos), en calidad de PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), un CONTRATO DE COMPRAVENTA con los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO DISTRITO VERA B2, en la cual se definirán, entre otros, la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) elegida(s), el precio y la forma de pago.
7. Que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que corresponderá a los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS responder, exclusivamente y sin injerencia de ALIANZA ni del FIDEICOMISO, por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.
8. 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) intención de abrir un Fondo de Inversión Colectiva Abierto que administre ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
9. Que conozco (conocemos) el Reglamento del Fondo Común Ordinario o Fondo de Inversión Colectiva administrado por ALIANZA, el cual está publicado en la página web www.alianza.com.co.



10. Que autorizo (autorizamos) irrevocablemente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., que en adelante se denominará la FIDUCIARIA, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo, y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad siga las siguientes

INSTRUCCIONES:

1. Recibir los pagos que realizaré(ros), de acuerdo con lo señalado en el presente documento, en los convenios de recaudo suscritos con el Banco de Occidente, Bancolombia, AV Villas, Colpatria y Davivienda, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, de conformidad con lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe estos recursos una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES. En consecuencia, la FIDUCIARIA, hasta tanto no reciba dichos formatos debidamente diligenciados, 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 los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS.

2. Poner a disposición de las sociedades CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y MENSULA S.A., en su calidad de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, los dineros por mí (nosotros) entregados, quienes para efectos de esta comunicación se denominarán los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, dentro de los 5 días hábiles siguientes al cumplimiento de las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS que se relacionan a continuación; por tanto, las sociedades CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y MENSULA S.A., se tendrán como BENEFICIARIOS CONDICIONADOS de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas CONDICIONES. Una vez cumplidas las mismas, tendrán la calidad de BENEFICIARIOS DEFINITIVOS de tales recursos.

CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS:

1. Que CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y MENSULA S.A. presenten a la FIDUCIARIA la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de todos los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes de la ETAPA B2 y destinadas a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente y que hayan transcurrido mínimo quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de la documentación.
2. La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de urbanismo y construcción de LA ETAPA B2 debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea la sociedad CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. o quienes sean los beneficiarios (promotores) del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIO mencionado en los preliminares.
3. Que la FIDUCIARIA reciba copia de CARTAS DE INSTRUCCIONES, suscritas por los ENCARGANTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de la ETAPA B2 de DISTRITO VERA, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por éstos en el Fondo Abierto Alianza, administrado por la FIDUCIARIA, del sesenta por ciento (60%) del área comercializable de la ETAPA B2, en las cuales los ENCARGANTES designen a la CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y MENSULA S.A. como BENEFICIARIO de los



recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS y se de instrucción de transferir dichos recursos al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIO mencionado en los antecedentes. 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, a menos que el CONSTITUYENTE, o las sociedades FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y MENSULA S.A interesado en inmuebles del proyecto se vincule con los mismos documentos y en las mismas condiciones que se vincula otro comprador que no sea constituyente.

4. Que las sociedades CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y MENSULA S.A. suministren copia de las HOJAS DE NEGOCIACIÓN suscritas con los ENCARGANTES y que correspondan a las CARTAS DE INSTRUCCIONES previamente entregadas para por lo menos 60% de los metros cuadrados comercializables de la ETAPA B2 de DISTRITO VERA. Área comercializable de aproximadamente 26.152 metros cuadrados. Esta etapa está conformada por una torre de 31 pisos donde los primeros dos pisos corresponden a comercio, los pisos 3 y 4 a estacionamientos, los pisos 5, 6 y 7 a vivienda en plataforma y los pisos 8 a 31 corresponden al uso de vivienda en torre, el cual, en principio tendrán plantas de 11, 12 y 13 apartamentos por piso (hay varios tipos de planta), ascensores y aproximadamente 338 apartamentos, 364 parqueaderos privados, 340 cuartos útiles, 48 parqueaderos de visitantes y 36 parqueaderos para comercio.
5. Que las sociedades CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. en calidad de vocera del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y MENSULA S.A. hayan pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente contrato.
6. La acreditación de la definición de la fuente de financiación de la ETAPA B2 de DISTRITO VERA, mediante la entrega a ALIANZA de la carta de aprobación y/o pre aprobación del crédito emitida por el respectivo establecimiento de crédito o en su defecto la comunicación del CONSTITUYENTE de que cubrirá el PROYECTO con recursos propios y no requiere crédito de constructor con el correspondiente soporte en su factibilidad.
7. La certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera de la ETAPA B2 de DISTRITO VERA debidamente suscrita por el representante legal del CONSTITUYENTE.
8. Que se hayan constituido en ALIANZA FIDUCIARIA el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIO y el FIDEICOMISO PARQUEO B1-B2 mencionados en los antecedentes.
9. Que el CONSTITUYENTE haya presentado copia del certificado de libertad del Lote donde se desarrollará la ETAPA B2, donde se evidencie que este se encuentra a nombre del FIDEICOMISO DE PARQUEO B1-B2 mencionado en los antecedentes.
10. La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos realizado sobre el inmueble en el cual se desarrollará la ETAPA B2, en el que conste que la tradición de dicho inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo de la misma, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las unidades inmobiliarias de la Etapa B2 a los terceros interesados en adquirirlas.
11. Que se hayan cumplido las demás CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSO consignadas en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIO mencionado en los antecedentes.

Estas CONDICIONES deben cumplirse antes del 30 de septiembre de 2020, prorrogable por doce (12) meses más, esto es hasta el día 30 de septiembre de 2021.



3. Continuaré(ros) haciendo los aportes de acuerdo con el cronograma de pagos enunciado más adelante, una vez se hayan cumplido las anteriores **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS**, a través del mismo Fondo Común Ordinario con la FIDUCIARIA. Si las anteriores **CONDICIONES** ya se encuentran cumplidas, los recursos serán puestos a disposición de los **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS**.
4. Entregar a los **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** los rendimientos producidos por mis (nuestros) recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.
5. Poner a mí (nuestra) disposición, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la terminación del **CONTRATO DE FIDUCIA**, mediante cheque, los recursos de dinero que haya(ros) aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; en el evento de que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse, dentro del término de duración del **CONTRATO DE FIDUCIA** mencionado, las **CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS** pactadas en el presente documento. Manifiesto (manifestamos) saber que si no me (nos) presento (presentamos) a reclamar el cheque dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario a mi (nuestro) nombre en uno de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no me (nos) presente(ros) a reclamar los recursos depositados.
6. Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en la Cláusula Vigésima del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

DECLARACIONES:

1. Manifiesto (manifestamos) conocer que el número mínimo de **CARTAS DE INSTRUCCIONES** indicado en este documento fue establecido por los **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** y que en la definición del mismo no intervino ALIANZA.
2. En caso de que no me(nos) acerque(ros) a suscribir la promesa de **COMPRAVENTA**, mencionada en el **NUMERAL 6** de los **PRELIMINARES**, en el momento de ser requerido para ello por **EL CONSTITUYENTE**, o en caso de que desista(ros) del negocio, presente(ros) mora de más de 60 días en las cuotas pactadas en esta **CARTA DE INSTRUCCIONES** o me (nos) abstenga(ros) de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición del (de los) inmueble(s) identificado(s) en la parte inicial de la presente **CARTA**, autorizo (autorizamos) a que se me (nos) descunte el 50% (cincuenta por ciento) del valor total de los dineros entregados al presente encargo, por concepto de ejercicio del derecho de desistimiento y que dicha suma sea entregada a los **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS**. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a mi (nuestra) disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que los **BENEFICIARIOS CONDICIONADOS** notifiquen a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.
3. Autorizo (autorizamos) a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a la TransUnión que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines en los mismos términos de la Cláusula Decimoprimera del **CONTRATO DE FIDUCIA** y a aplicar las políticas para la administración de riesgos y no localización, previstos en el citado **CONTRATO DE FIDUCIA**.
4. El precio del (de los) inmueble(s) pactado con el (los) **PROMITENTES COMPRADOR(ES)** y la forma de pago serán la suma total de **QUINIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CINETO SESENTA Y SIETE PESOS MLV (\$562.294.167)** de acuerdo con el cronograma de pagos (Anexo 1) que me (nos) obligo (obligamos) a cumplir expresamente, así:

A) La suma de **CIENTO SETENTA MILLONES CATORCE MIL PESOS MLV (\$ 170.014.000)** como cuota inicial, que será pagada a la orden de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO,

por instrucción expresa del BENEFICIARIO CONDICIONADO, de acuerdo con el cronograma de pagos (Anexo 1) que me (nos) obligo (obligamos) a cumplir expresamente.

En caso de retardo en el pago de las sumas descritas anteriormente, el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) intereses liquidados a la tasa de mora máxima permitida por la Superintendencia Financiera para créditos de libre asignación. Esto no obsta para que el BENEFICIARIO CONDICIONADO, en el momento de retardo en el pago de dichas sumas, pueda exigir el pago de los intereses moratorios y hacer exigible la Cláusula Penal estipulada en el correspondiente Encargo de Vinculación.

B) La suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS MLV** (\$ **393.608.660**), que se pagará en la forma que se indica más adelante. Sobre esta suma el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) al BENEFICIARIO CONDICIONADO, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses liquidados a la tasa bancaria corriente. Por lo tanto, en la fecha de la entrega material deberá(n) cancelar los intereses correspondientes al primer mes, y al mes de esta entrega, los que se causen por el segundo mes, y así sucesivamente hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o subrogado.

Para pagar la suma descrita en este Literal **B)**, el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a solicitar en un plazo de 10 días calendario contados a partir de la fecha en que así se lo(s) exija el BENEFICIARIO CONDICIONADO, un crédito ante un BANCO, por la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS MLV** (\$**393.608.660**), que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá abonado al BENEFICIARIO CONDICIONADO en el momento en que se haga efectiva la subrogación por parte del BANCO. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que dicho BANCO tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por éste. Transcurrido el plazo sin que el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, el BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá cobrar al (a los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) intereses liquidados a la tasa de mora máxima permitida por la Superintendencia Financiera para créditos de libre asignación sobre la suma descrita en este Literal **B)**.

PARÁGRAFO. Los gastos notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) y los gastos de inscripción de la escritura de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca en favor de la entidad que otorgue el crédito en la debida oportunidad, al igual que los certificados de libertad que debe entregar a la entidad que otorgue el crédito, serán cubiertos en un 100% por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

5. Manifiesto (manifestamos) saber que el desarrollo del PROYECTO será única y exclusivamente responsabilidad de los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS, quienes estarán encargados 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 y promoción del mismo.
6. Manifiesto (manifestamos) saber que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no garantiza el manejo futuro de los recursos, no es constructor, 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 mismo, en especial por la terminación, calidad, cantidad o precio de las Unidades resultantes.
7. 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, conforme a la definición que de ésta trae el Inciso Segundo del Artículo 63 del Código Civil.
8. Manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos), acepto (aceptamos) y he(mos) recibido copia del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, en el cual serán invertidos los recursos que entregue(mos) en desarrollo de la presente CARTA, a mi (nuestro) nombre.

9. Manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que la presente CARTA DE INSTRUCCIONES, no es ni constituye una Promesa de Compraventa.
10. Autorizo (autorizamos) a los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda la presente CARTA DE INSTRUCCIONES a otra Sociedad Fiduciaria legalmente constituida en Colombia.
11. Cualquier modificación que altere sustancialmente las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO, definidas en el CONTRATO DE FIDUCIA, deberá contar con mí (nuestra) aprobación previa y por escrito.
12. La presente CARTA DE INSTRUCCIONES constituye el escrito informativo al cual hace referencia la Circular No. 54 de 2004 de la Superintendencia Financiera.
13. Declaro (declaramos) que recibí(mos) de los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS la charla informativa a la que se refiere el Artículo 18 del Decreto 100 del 2004.
14. 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 de los BENEFICIARIOS CONDICIONADOS.
15. Manifiesto conocer y aceptar que por la suscripción de registro de Cesión de la presente CARTA DE INSTRUCCIONES se causará una comisión a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., equivalente a Medio Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (0,5 SMMLV) salarios mínimos legales mensuales vigentes que estará a mi cargo.
16. El constructor es la sociedad MENSULA S.A. y los “Enajenadores de Vivienda” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016) serán EL CONSTITUYENTE, EL FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, y MENSULA S.A., incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni como sociedad ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del CONSTITUYENTE, EL FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, y MENSULA S.A..
17. Manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que la presente CARTA DE INSTRUCCIONES no es ni constituye una promesa de compraventa, y que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni como sociedad ni como administradora del encargo fiduciario DISTRITO VERA ETAPA B2 SUBETAPA VIVIENDA, es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa que el CONSTITUYENTE suscriba conmigo (con nosotros).
18. Manifiesto (manifestamos) que los siguientes son los derechos por mí (nosotros) adquiridos en mi (nuestra) calidad de ENCARGANTE: **(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)** Que sí se cumplen las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS anteriormente indicadas, tales recursos sean entregados al CONSTITUYENTE. **(iii)** En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS dentro del plazo establecido para el efecto, que me sean restituidos los recursos entregados por mí (nosotros), así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo. **(iv)** Que una vez los recursos entregados por mí (nosotros) sean puestos a disposición del CONSTITUYENTE, este último registre en su contabilidad una cuenta por pagar a mi favor, correspondiente a tales recursos.
19. Manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí (nosotros) en mi (nuestra) calidad de ENCARGANTE: **(i)** Realizar los aportes al Fondo Abierto



Alianza, a los que me (nos) obligo (obligamos) bajo la respectiva CARTA DE INSTRUCCIONES, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Aportes. **(ii)** 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 DE ENTREGA DE RECURSOS 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. **(iii)** Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del CONSTITUYENTE para la celebración de cesión de los derechos derivados del encargo fiduciario constituido en el Fondo Abierto Alianza. **(iv)** Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

20. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por mí (nosotros) realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo Abierto Alianza, 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 mí (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi (nuestra) cabeza, mientras yo (nosotros) sea(mos) el (los) beneficiario(s) de los mismos.
21. Manifiesto (manifestamos) conocer que al momento en que los recursos por mí (nosotros) entregados sean puestos a disposición del CONSTITUYENTE, conforme a lo instruido en este documento, el CONSTITUYENTE se obliga a registrar a mi favor la cuenta por pagar correspondiente a dichos recursos.
22. Que he(mos) recibido en la sala de negocios del BENEFICIARIO CONDICIONADO capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA con respecto al desarrollo del PROYECTO, de quien llevará a cabo el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como 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
23. 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:

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

24. Declaro (declaramos) conocer que ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros al CONTRATO DE FIDUCIA, bien sea en calidad de constituyente cesionario, beneficiario, inversionista, promitente(s) comprador(es) o cualquier otra calidad. Igualmente, que ALIANZA se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos de que trata el Numeral Cuarto precedente.



Recibiré (recibiremos) comunicaciones y notificaciones en:

En la siguiente dirección _____, de la ciudad de _____
Teléfono _____
Correo electrónico _____

Obligándome (obligándonos) a notificar por escrito a la FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO CONDICIONADO todo cambio que se produzca en los mismos.

Anexo (anexamos) a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) 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 se suscribe en la ciudad de MEDELLIN a los _____ () días del mes de _____ () del año 2022.

C.C

C.C.

Suscribo la presente CARTA DE INSTRUCCIONES en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

DAVID ESTEBAN BELEÑO HENAO
C.C. 8.103.528
Apoderado Especial
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.
NIT. 860.058.070-6



VALOR Y FORMA DE PAGO					
Valor Total \$		A) Cuota Inicial \$		B) Crédito Largo Plazo \$	
Cronograma de Pago de Cuota Inicial					
Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		



REPÚBLICA DE COLOMBIA-----

----- NOTARÍA _____ -----

----- DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:- -----

DE FECHA: -----

DEL AÑO DOS MIL _____(2.0_) -----

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMULARIO DE CALIFICACIÓN -----

RES. _____ SUPER INT. DE NOT. Y REG.

CÓDIGO NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO ----- VALOR ACTO

CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN\$ INSERTAR \$\$\$

0125 COMPRAVENTA -----

0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA \$ INSERTAR \$\$ CRÉDITO

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- Sí (----) NO (X)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN

BANCOLOMBIA S.A. -----NIT. 890.903.938-8

Representado por:-----

_____ C.C. _____ de _____.

IDENTIFICACIÓN COMPRAVENTA -. -----

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2 – NIT. 830.053.812-2 -----

A: INSERTAR NOMBRE COMPRADOR C.C. INSERTAR ## IDENTIFICACIÓN

FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES

CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. NIT:860.058070-6

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, en su calidad de vocera y administradora del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA identificado con NIT 900.203.191-5;

MENSULA S.A, NIT número 800.027.617-3;

SISTEMAS Y SOLUCIONES MADE S.A.S., NIT número 900.580.918-8;

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA: -----

DE: INSERTAR NOMBRE COMPRADOR - C.C. INSERTAR ##
IDENTIFICACIÓN -----

A: [REDACTED] NIT. -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: MEDELLIN- - ----- - DEPARTAMENTO:
ANTIOQUIA. URBANO: (X) -----

INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO: APARTAMENTO NÚMERO
INSERTAR ## APARTAMENTO ETAPA _____ -, PARQUEADERO
INSERTAR ## , CUARTO ÚTIL INSERTAR ## de URBANIZACIÓN
DISTRITO VERA - PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

Comentado [JPHV1]: Tener en cuenta algunos casos deben mencionarse como parqueadero-útil e incluir la única matrícula generada

DIRECCIÓN: _____, DE LA NOMENCLATURA OFICIAL DEL
MUNICIPIO DE MEDELLIN, ANTIOQUIA. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 001N- _____, 001N-
_____ y 001N- _____.

REFERENCIA CATASTRAL: _____ en mayor extensión.

----- HASTA AQUÍ EL FORMULARIO DE CALIFICACIÓN -----

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría _____ del Círculo de _____, cuyo Notario Titular es _____, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

PRIMER ACTO

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

Compareció **ANA MARÍA PALACIO BEDOYA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **43.271.350**, expedida en **Medellín** y manifestó:

PRIMERO: Que para los efectos de este acto obra en calidad de Apoderado(a) de la sociedad **BANCOLOMBIA S.A.** identificada con NIT 890.903.938-8, establecimiento bancario, con domicilio principal en Medellín, constituido mediante Acta de Organización del 19 de septiembre de 1994, protocolizada mediante Escritura Publica No. 388 del 24 de enero de 1945 de la Notaria Primera (1ª) del

Círculo Notarial de Medellín, todo lo cual acredita con copia del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y conforme al poder especial que le fue conferido, por medio de la escritura pública número _____, otorgada en la Notaría _____ de _____, que se encuentra vigente, y en fotocopia autenticada, se incorpora al protocolo de este.

SEGUNDO: Que por medio de la Escritura Pública número 4243 del 06 de octubre 2021, otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, registrada el día 28 de octubre de 2021, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2 – NIT. 830.053.812-2**, constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de BANCOLOMBIA S.A., sobre el lote de terreno, ubicados en el Municipio de Medellín, identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-1278766, el cual, posteriormente, fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública número mil setecientos nueve (1.709) del veinticinco (25) de julio de dos mil veintitrés (2.023) otorgada en la Notaría tercera (3a) del Círculo de Medellín, debidamente registrada.

TERCERO: Que dando cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001, y la instrucción administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas en la Escritura Pública No 4243 del 06 de octubre 2021, otorgada en la Notaría Veinticinco de Medellín, registrada el día 28 de octubre de 2021, la compareciente **DESAFECTA** de la referida hipoteca, los siguientes inmuebles:

a) APARTAMENTO No. _____, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur.

b) PARQUEADERO No. _____, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur.

c) CUARTO UTIL No. _____, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur.

a) LOCAL No. _____, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur.

Cuya(s) descripción(ones) consta(n) en la **cláusula PRIMERA** de la transferencia de dominio que se celebra en la presente escritura como acto posterior.

Los anteriores inmuebles hacen parte integrante de la **URBANIZACIÓN DISTRITO VERA - PROPIEDAD HORIZONTAL.** ubicada **DIRECCIÓN:** _____ en el Municipio de Medellín, sometida al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública número mil setecientos nueve (1.709) del veinticinco (25) de julio de dos mil veintitrés (2.023) otorgada en la Notaría tercera (3a) del Círculo de Medellín, debidamente registrada.

CUARTO: Que quedan vigentes para seguridad de las obligaciones a cargo del deudor y a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, la hipoteca y demás garantías establecidas sobre el resto de los inmuebles relacionados en la citada escritura, hasta la completa extinción de la deuda.

PARÁGRAFO PRIMERO: La desafectación o liberación no causa novación de las obligaciones adquiridas a través de la hipoteca a favor de Bancolombia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con el presente acto de desafectación se da cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de ley 675 de 2001 y por la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

QUINTO: Que para los efectos previstos en el artículo 22 del Decreto 1681 de 1996 se deja expresa constancia que la presente desafectación tiene una proporción equivalente a la suma de _____ **PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE** (\$ _____), en relación a la cuantía total de la hipoteca.

SEXTO: De acuerdo a lo anterior, se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, tomar atenta nota de la **DESAFECTACIÓN** de hipoteca de la mayor extensión que mediante este acto se realiza.

SÉPTIMO: Es entendido que son de cargo de **LOS FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4**, los gastos de Notaría y de Registro que se causen por esta cancelación.

PARÁGRAFO: Que de acuerdo con el artículo veintitrés (23) de la ley quinientos cuarenta y seis (546) de diciembre veintitrés (23) de mil novecientos noventa y nueve (1999), que establece la cancelación de gravámenes hipotecarios de créditos para vivienda, la presente cancelación se considerara un acto sin cuantía.

SEGUNDO ACTO

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA

Por una parte: **MIRYAM ANDREA BELTRAN RINCON**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.588.470 expedida en _____ y declaró que en el otorgamiento de esta escritura pública actúa en las siguientes calidades:

1.- Como apoderada especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante

Comentado [JH2]: CARRERA 44 NO. 20-28 esta aparece en el alinderamiento de apartamentos y esto dice el rph tambien: El Conjunto cuenta con una (1) portería, que estará ubicada en la carrera 44 # 20-32 (Dirección que podrá variar), la cual se entregará con la Etapa 1, y desde allí se controlará tanto el acceso vehicular como peatonal.

escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, según acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexan para su protocolización, en ejercicio de la sustitución del poder especial que le efectuaron las siguientes sociedades:

A. FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., sociedad con sociedad domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con NIT 800.150.280-0, de servicios financieros constituida por escritura pública número 1 del 2 de enero de 1992, otorgada en la notaría 6 de Bogotá, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante resolución No. 105 del 15 de enero de 1.992, existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que protocoliza con este instrumento, la cual obra en nombre y representación en su calidad de vocera y administradora del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA identificado con NIT 900.203.191-5.

B. MENSULA S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con NIT número 800.027.617-3, sociedad comercial constituida por escritura pública número 463 del 11 de febrero de 1988, otorgada en la Notaría 12 de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 16 de febrero de 1988, en el libro 9o., folio 141, bajo el No.1123, que a su vez ha sido reformada en varias ocasiones todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación que se protocoliza en este instrumento.

C. SISTEMAS Y SOLUCIONES MADE S.A.S., sociedad con domicilio principal en el municipio de Sabaneta -Antioquia, identificada con el NIT número 900.580.918-8, sociedad comercial constituida por documento privado del 02 de enero de 2013, registrada en la Cámara de Comercio del Aburra Sur bajo el número 85630 del libro IX del registro mercantil el 16 de enero de 2013, lo cual consta en el certificado de existencia y representación que se protocoliza con este instrumento.

D. CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. (antes S.A.), sociedad mercantil domiciliada en Bogotá con Nit número 860.058.070-6, constituida mediante la Escritura Pública número 1.579 del 11 de junio de 1977, otorgada en la Notaría Octava del Círculo de Bogotá y registrada el 22 de julio de 1977, bajo el número 47.956 del libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

Sociedades que a su vez, previamente habían sido designadas como apoderadas de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de vocera de **FIDEICOMISO**

DISTRITO VERA LOTE B1 B2 y del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA B2 Y B4 RECURSOS**, por medio de poder especial otorgado el día **XX del XXXXX de 2.023**, para comparecer en su nombre y representación al otorgamiento de los actos que se realizan en la presente escritura, con expresa facultad para sustituir dicho poder total o parcialmente como en efecto se hizo en favor de **MIRYAM ANDREA BELTRAN RINCON**, por medio de documento otorgado el día **XX del XXXXX** de 2.023.

Comentado [JP3]: Fecha del poder otorgado por Alianza a los Fideicomitentes.

Comentado [JP4]: Fecha del poder otorgado por los fideicomitentes a Andrea y Diego.

Para los efectos de la presente escritura y acreditar la representación anteriormente señalada, además de los certificados de existencia y representación de todas las sociedades antes mencionadas, se protocolizan con la presente escritura los siguientes poderes:

(i) Poder otorgado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera de los fideicomisos denominados **FIDEICOMISO DISTRITO VERA LOTE B1 B2** y **FIDEICOMISO DISTRITO VERA B2 Y B4 RECURSOS**, en favor de las sociedades **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, en su calidad de vocera y administradora del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA identificado con NIT 900.203.191-5; **MENSULA S.A.**, identificada con NIT número 800.027.617-3; **SISTEMAS Y SOLUCIONES MADE S.A.S.**, identificada con el NIT número 900.580.918-8; y **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. (antes S.A.)** con Nit número 860.058.070-6.

(ii) Documento de Sustitución del poder antes mencionado efectuada por las sociedades a las cuales **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera de los fideicomisos denominados **FIDEICOMISO DISTRITO VERA LOTE B1 B2** y **FIDEICOMISO DISTRITO VERA B2 Y B4 RECURSOS** les confirió dicho poder, en favor de **MIRYAM ANDREA BELTRAN RINCON**, otorgado el día **XX del XXXXX** de 2.023.

2.- Como apoderada especial de las siguientes sociedades, las cuales ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIAS** del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA B2 Y B4 RECURSOS**:

A. FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., sociedad con sociedad domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con NIT 800.150.280-0, de servicios financieros constituida por escritura pública número 1 del 2 de enero de 1992, otorgada en la notaría 6 de Bogotá, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante resolución No. 105 del 15 de enero de 1.992, existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que protocoliza con este instrumento, la cual obra en nombre y representación en su calidad de vocera y administradora del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** identificado con NIT 900.203.191-5.

B. MENSULA S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con NIT número 800.027.617-3, sociedad comercial constituida por escritura pública número 463 del 11 de febrero de 1988, otorgada en la Notaría 12 de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 16 de febrero de 1988, en el libro 9o., folio 141, bajo el No.1123, que a su vez ha sido reformada en varias ocasiones todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación que se protocoliza en este instrumento.

C. SISTEMAS Y SOLUCIONES MADE S.A.S., sociedad con domicilio principal en el municipio de Sabaneta -Antioquia, identificada con el NIT número 900.580.918-8, sociedad comercial constituida por documento privado del 02 de enero de 2013, registrada en la Cámara de Comercio del Aburra Sur bajo el número 85630 del libro IX del registro mercantil el 16 de enero de 2013, lo cual consta en el certificado de existencia y representación que se protocoliza con este instrumento.

D. CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. (antes S.A.), sociedad mercantil domiciliada en Bogotá con Nit número 860.058.070-6, constituida mediante la Escritura Pública número 1.579 del 11 de junio de 1977, otorgada en la Notaría Octava del Círculo de Bogotá y registrada el 22 de julio de 1977, bajo el número 47.956 del libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

Sociedades que en la calidad antes indicada otorgaron poder en favor de **MIRYAM ANDREA BELTRAN RINCON**, por medio de documento del día XX del XXXXX de 2.023, el cual se adjunta a la presente escritura con destino al protocolo de la misma.

Y por la otra parte: _____ quien(es) se identificó(aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ y dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en _____, de estado civil _____ obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, **MANIFESTARON** que celebran el presente contrato de compraventa que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

CONSIDERACIÓN PRIMERA: El Proyecto **URBANIZACIÓN DISTRITO VERA - PROPIEDAD HORIZONTAL. proyecto inmobiliario de carácter mixto, dadas las destinaciones de los bienes privados en ella ubicados, cuyo desarrollo se efectuará por el sistema de etapas constructivas**, se desarrolló a través de un Esquema Fiduciario Múltiple, para lo cual se celebraron sendos contratos de Fiducia Mercantil, a saber: por medio de escritura pública 15119 del 21 de octubre

Comentado [JP5]: Fecha del Poder que Alianza otorga a los Fideicomitentes

de 2019 de la Notaría Quince de Medellín, se celebró un contrato de fiducia mercantil de administración simple en virtud del cual se constituyó un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2**, cuyo vocero y administrador fiduciario es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, del cual, su objeto, consiste en mantener la titularidad jurídica de el(los) bien(es) que le fue(ron) transferido(s) entre otros, el lote sobre el cual se desarrolló el proyecto denominado **DISTRITO VERA ETAPA B2**, y de aquellos que en ejecución del contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título por los FIDEICOMITENTES, para la conformación del patrimonio autónomo; de igual modo que sobre los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO permita que las sociedades **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., MENSULA S.A. Y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** en calidad de **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS DESARROLLADORES**, bajo su única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, desarrollen el PROYECTO denominado **DISTRITO VERA ETAPA B2**, y transfieran las unidades inmobiliarias de dicho PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES, en los términos y una vez cumplidos los requisitos de que trata el citado contrato fiduciario, además de cumplir con las demás instrucciones impartidas en dicho contrato.

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: Igualmente, mediante documento privado suscrito el 28 de febrero de 2020, modificado parcialmente mediante múltiples otrosíes del 22 de diciembre de 2020, 06 de septiembre de 2021, se celebró un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, en virtud del cual se constituyó un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2**, que mediante otrosí del 27 de marzo de 2023 se modificó, señalándose que el fideicomiso antes mencionado se denominaría en adelante **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4**, cuya vocera y administradora es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, y en el cual las sociedades **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., MENSULA S.A. Y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS DESARROLLADORES** y la sociedad **SISTEMAS Y SOLUCIONES MADE S.A.S.** ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO INVERSIONISTA**.

CONSIDERACIÓN TERCERA: Que el objeto del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4** consiste en administrar los dineros que los COMPRADOR se obligan a entregar y mantenerlos invertidos temporalmente en la cartera colectiva alianza y, una vez cumplidas las condiciones establecidas para el efecto en las cartas de instrucciones al **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4**, entregar a **LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** para el desarrollo del

citado proyecto inmobiliario, los aportes en dinero recaudados de parte de **EL(LOS) ENCARGANTE(S)**, de igual modo permitir que los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** bajo su única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, desarrollen el proyecto **URBANIZACIÓN DISTRITO VERA - PROPIEDAD HORIZONTAL.**, y transfiera las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES** en los términos y una vez cumplidos los requisitos de que trata el citado contrato fiduciario.

CONSIDERACIÓN CUARTA: Que en la actualidad los **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4** son las sociedades **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., MENSULA S.A. Y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S** quienes ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS DESARROLLADORES** y la sociedad **SISTEMAS Y SOLUCIONES MADE S.A.S.**, la cual ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO INVERSIONISTA.**

CONSIDERACIÓN QUINTA: Que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió(eron) con los **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4** un contrato de promesa de compraventa sobre el (los) inmueble(s) objeto de la presente escritura.

CONSIDERACIÓN SEXTA: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2** la titularidad jurídica del (de los) inmueble(s) prometido(s), se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes cláusulas, teniendo en cuenta que Alianza Fiduciaria S.A. para otorgar las escrituras de transferencia de dominio a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(S)**, debe comparecer igualmente en calidad de vocera del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4**, conjuntamente, para cumplir con el objeto contractual del Esquema Fiduciario Múltiple.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2** transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del **PROYECTO** denominado **URBANIZACIÓN DISTRITO VERA - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la **dirección _____** de la nomenclatura urbana de Medellín, y que se individualiza(n) de la siguiente manera:
APARTAMENTO NÚMERO _____.

Comentado [JH6]: CARRERA 44 NO. 20-28 esta aparece en el alindamiento de apartamentos y esto dice el rph tambien: El Conjunto cuenta con una (1) portería, que estará ubicada en la carrera 44 _# 20-32_ (Dirección que podrá variar), la cual se entregará con la Etapa 1, y desde allí se controlará tanto el acceso vehicular como peatonal.

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

PARQUEADERO NÚMERO _____.

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

ÚTIL NÚMERO _____.

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

LOCAL NÚMERO _____.

INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) _____ **001-INSERTAR MATRÍCULA**

INMOBILIARIA y la cédula catastral número _____, correspondiente al inmueble de mayor extensión, toda vez que, al momento de otorgamiento del presente instrumento público, Catastro no ha emitido la resolución que ordene cambios en la ficha catastral del predio mayor.

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) lo(s) coeficiente(s) de copropiedad establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones, aclaraciones y modificaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

PARAGRÁFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

PARÁGRAFO TERCERO.- EL (LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el (los) inmuebles(s) que compra(n), lo(s) ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES. El Proyecto denominado **URBANIZACIÓN DISTRITO VERA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolló en el siguiente lote terreno:

“ÁREA ÚTIL (PRIVADA) DE GESTIÓN ERECOB-2: Con un área de 4.871.66 M2, ubicado entre las calles 44 y 43G, del Barrio Colombia de la ciudad de Medellín, PLAN PARCIAL GRAN MANZANA SIMESA, la cual se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos; Por el OCCIDENTE, el punto P9 al punto P16 pasando por los puntos P13, P14 Y P15, en una distancia de 87.27 metros lineales aproximadamente, con la CESION VIAL UNIDAD DE GESTION ERECOB-2 DESTINADA A ANDEN Y CALZADA DE LA CARRERA 44; Por el

Comentado [JH7]: PARA LOCALES DEBE HACERSE UNA MINUTA ESPECIAL

SUR, del punto P16 al punto P12, en una distancia de 60.59 metros lineales aproximadamente, con andén que lo separa de la calle 20; por el ORIENTE, del punto P12 al punto P3, en una distancia de 86.03 metros lineales aproximadamente, con EL AREA UTIL (PRIVADA) DE LA UNIDAD DE GESTION ERECOB B4 y por el NORTE, del punto P3 al punto P9, punto de partida, en distancia de 53.37 metros lineales aproximadamente, con el AREA UTIL DE LA UNIDAD DE GESTION ERECOB B-1 PLANO GENERAL-plan parcial Simesa – Lote Erecos”

(Estos linderos e información fueron tomados de la escritura pública número 4639 del 27 de diciembre de 2016 de la Notaría 6 de Medellín). INMUEBLE IDENTIFICADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-1278766.

CÓDIGO CATASTRAL ACTUALIZADO AAB0066XYKB (CÓDIGO CATASTRAL ANT 005001-0105140300180118000000000)

(dirección según el certificado de libertad y tradición calle 20 # 43G)

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - El proyecto denominado **URBANIZACIÓN DISTRITO VERA - PROPIEDAD HORIZONTAL.**, del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número mil setecientos nueve (#1.709) del veinticinco (25) de julio de dos mil veintitrés (2.023) otorgada en la Notaría tercera (3a) del Círculo de Medellín, debidamente registrada.

PARÁGRAFO PRIMERO: La transferencia incluye la cuota parte de copropiedad en los bienes de dominio común, en la proporción establecida en el reglamento para cada bien de dominio exclusivo, según lo ante señalado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las especificaciones de construcción de los inmuebles que integran la Etapa B2 de la Urbanización, constan en la memoria descriptiva protocolizada con el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente a esta etapa.

PARÁGRAFO TERCERO: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO POR ETAPAS DE LA URBANIZACIÓN DISTRITO VERA:

EL(LOS) COMPRADOR(ES) expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que los inmuebles objeto del presente contrato hacen parte de la Etapa B2 de la Urbanización Distrito Vera, la cual se desarrollará por el sistema de etapas constructivas, sin que respecto a su ejecución total exista ningún compromiso de los **FIDEICOMITENTES** de los patrimonios autónomos antes mencionados, quienes

desarrollan el proyecto bajo su exclusiva cuenta y riesgo, con **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** de la Etapa B2, en cuanto a la construcción de las otras etapas, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. **LOS FIDEICOMITENTES** de los patrimonios autónomos antes mencionados conservarán plena libertad para determinar el número, área, destinación, características y tipo de bienes de dominio particular y consecuentemente, los bienes comunes que conformarán la(s) etapa(s) futura(s) de la Urbanización Distrito Vera, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y de construcción y por las autoridades competentes del Distrito de Medellín.

2. Que las etapas conformarán una Urbanización regida por un solo Reglamento de Propiedad Horizontal. La adición de las futuras etapas no constituye una reforma al Reglamento y, por lo tanto, no requerirá del consentimiento de los compradores de la primera o anterior etapa.

3. Que, por ser un desarrollo por etapas, se describirán por separado los bienes de dominio particular de cada etapa y se indicarán los bienes comunes ubicados en cada una, los cuales serán destinados al servicio de los propietarios de la Urbanización, de conformidad con lo señalado en el reglamento de propiedad horizontal.

4. Que la(s) futura(s) etapa(s) podrá(n) ser objeto de modificaciones con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas (en caso de requerirse) y, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas.

PARAGRAFO CUARTO: El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) de acuerdo con la destinación que cada uno de ellos tiene en el reglamento de propiedad horizontal, al cual están sometido.

CUARTA: TRADICION. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1 B2** adquirió el inmueble anteriormente mencionado, por constitución de fiducia mercantil que le efectuaron las sociedades VALORES SIMESA S.A y NEGOCIOS Y REPRESENTACIONES SAS por medio de la escritura pública número 15.159 del 21 de octubre de 2.019 de la Notaría 15 de Medellín, debidamente registrada.

La construcción del Proyecto Distrito Vera Etapa B2, que accede al terreno, fue levantada por LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES, con sujeción a las siguientes licencias de construcción:

a) Resolución número C3-0693 del 27 de noviembre de 2019, de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, con la correspondiente constancia de ejecutoria, corregida mediante resolución C3-0188 del 07 de mayo de 2020 de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, debidamente ejecutoriada

- b) Resolución número C3-0188 del 7 de mayo de 2020, de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, por medio de la cual se corrige la resolución C3-0693 del 27 de noviembre de 2019, con la correspondiente constancia de ejecutoria.
- c) Resolución número C3-0333 del 18 de agosto de 2020, de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, por medio de la cual se otorga modificación de la licencia urbanística vigente aprobado según resolución C3-0693 del 27 de noviembre de 2019, con la correspondiente constancia de ejecutoria.
- d) Resolución número C3-0647 del 28 de diciembre de 2021, de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, por medio de la cual se otorga modificación de la licencia urbanística vigente aprobada según resolución C3-0693 del 27 de noviembre de 2019, con la correspondiente constancia de ejecutoria.
- e) Resolución número C3- 0190 del 5 de abril de 2022, de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, por medio de la cual se aclara la resolución C3-0647 del 28 de diciembre de 2021, con la correspondiente constancia de ejecutoria.
- f) Resolución número C3-0399 del 22 de junio de 2022, de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, por medio de la cual se aclaran las resoluciones número C3-0693 del 27 de noviembre de 2019 y C3- 0190 del 5 de abril de 2022, con la correspondiente constancia de ejecutoria.
- g) Resolución número C3-0617 del 9 de septiembre de 2022, de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, por medio de la cual se concede prórroga a la vigencia de una licencia urbanística, con la correspondiente constancia de ejecutoria.
- h) Resolución número C3-0315 del 3 de mayo de 2023, de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, por medio de la cual se otorga modificación de la licencia urbanística vigente aprobada según resolución C3-0693 del 27 de noviembre de 2019, con la correspondiente constancia de ejecutoria.
- i) Copia de la resolución número C3-0499 del 5 de julio de 2023 de la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, con la correspondiente constancia de ejecutoria.

Todas ellas otorgadas en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** declaran que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizaron recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS COMPRADORES**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al **FIDEICOMISO**.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:. El precio pactado para el(los) inmueble(s) objeto de transferencia es la suma de _____ PESOS (\$ _____) moneda legal colombiana, pagaderos de la siguiente forma:

5.1 La suma de _____ M.L. (\$ _____) como cuota inicial, que el **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4** declara tener recibidos de contado y a su entera satisfacción.

5.2. La suma de _____ M.L. (\$ _____) que será cancelada con un préstamo que le(s) otorga _____, crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad, la cual consta en este instrumento y se liquidará una vez le sea presentada a satisfacción, la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con un Certificado de Tradición y Libertad donde conste el registro del gravamen constituido y acta de entrega firmada por las partes a satisfacción y se cumpla con los demás requisitos que exija dicha entidad.

Sobre esta suma **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) al **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4**, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles, intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa bancaria corriente hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado por la entidad financiera.

En caso de que el crédito concedido sea abonado antes de cumplirse la mensualidad reconocida **LA VENDEDORA** liquidará la fracción causada y reintegrará la diferencia si a ello hubiere lugar, directamente en pago que producirá en favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha efectiva del reporte del pago del crédito que emita _____.

A partir de los noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de la entrega sin que dicho desembolso se haya efectuado por culpa de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, se liquidarán y pagarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por ley hasta la fecha del desembolso.

PARÁGRAFO PRIMERO: Pese a la forma de pago, las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual, esta escritura se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata el numeral 5.2. de la presente cláusula, previa certificación de que la negativa en conceder y desembolsar el crédito emita por escrito _____ quien actúa en calidad de acreedor, tal como se indica más adelante, evento en el cual **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4**, quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar, con sujeción a las instrucciones que para estos efectos impartan **los FIDEICOMITENTES** del fideicomiso, para resolver esta transferencia y para la restitución del (de los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula Primera, en el evento en que los mismos ya hubieren sido entregados materialmente **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

Si por cualquier circunstancia, _____ no desembolsa el crédito, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, se constituirá(n) en deudor(es) de los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4** así como del **FIDEICOMISO** antes mencionado y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y los **FIDEICOMITENTES** y/o el **FIDEICOMISO** por instrucción de sus FIDEICOMITENTES, podrá(n) hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mediante la suscripción del presente instrumento **LOS FIDEICOMITENTES** en su calidad de enajenadores, conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del presente instrumento manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento:

- i. Ataño al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del (de los) inmueble(s);
- ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición;
- iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el comprador y fideicomitente, respectivamente;
- iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente;
- vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública;
- vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado;
- viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del (de los) inmueble(s) objeto de transferencia.

PARAGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 Y B4 y EL(LOS) COMPRADOR(ES) autorizan expresa e irrevocablemente a _____ para que el desembolso del crédito sea abonado directamente a la (s) obligación(es) que dicho PATRIMONIO AUTONOMO tenga(n) a su cargo y a favor de BANCOLOMBIA; En caso de no tener obligaciones con saldo vigente, autorizan que dicha suma sea entregada directamente al PATRIMONIO AUTONOMO o al tercero que este indique, aceptando que en tal evento se causará el Gravamen a los Movimientos Financieros, conforme a las normas tributarias. Igualmente aceptan que una vez se cumpla(n) los requisitos exigidos por _____ para el desembolso, este se efectúe mientras se surte el registro de la escritura (si así lo autoriza _____). La presente autorización modifica

cualquier acuerdo entre las partes respecto a la destinación del desembolso, celebrado con anterioridad a la firma de la presente escritura.

SEXTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2**, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto a hipotecas, esta(s) unidad(es) privada(s) soporta(n) la constituida en mayor extensión a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** mediante escritura pública número cuatro mil doscientos cuarenta y tres (#4.243) del seis (06) de octubre de dos mil veintiuno (2.021) otorgada en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Medellín, debidamente registrada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, **BANCOLOMBIA S.A.** por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario la(s) unidad(es) privada(s) que se transfiere(n) por esta escritura.

Es obligación de las sociedades FIDEICOMITENTES hacer entrega del certificado expedido por **BANCOLOMBIA S.A.** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre la(s) unidad(es) privada(s) descrita(s) en la Cláusula Primera anterior.

PARÁGRAFO TERCERO: Según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2**, las sociedades FIDEICOMITENTES del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4** quedaron obligadas al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el **PROYECTO DISTRITO VERA ETAPA B2** y a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

PARAGRAFO CUARTO: EL VENDEDOR garantiza a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, por 12 meses contados a partir de la fecha de entrega de el (los) inmueble(s), los acabados, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran por hechos que sean de responsabilidad de **EL VENDEDOR**, previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). De los detalles de acabados deberá dejarse constancia en el acta de

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

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

PARÁGRAFO SEXTO.- Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de los inmuebles objeto de este contrato, **LOS FIDEICOMITENTES**, en ningún caso asumirán costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y que, igualmente, las garantías otorgadas por **LOS FIDEICOMITENTES** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuadas por él mismo. **NI EL PATRIMONIO AUTONOMO NI LOS FIDEICOMITENTES** responderán por ninguna modificación que realice(n) EL (LA, LOS) COMPRADOR (A,ES) en la (s) unidad (es) privada (s) ni en los bienes comunes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL (LA,LOS) COMPRADOR(A,ES). -----

PARÁGRAFO SEPTIMO.- LOS FIDEICOMITENTES se obligan a solicitar ante la Oficina de Catastro el desenglobe del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de compraventa y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, una vez se hayan enajenado la totalidad de los inmuebles que conforman el proyecto. ---

PARÁGRAFO OCTAVO. CLASIFICACIÓN DE ESTRATO: LOS FIDEICOMITENTES, no se compromete con la estratificación de los inmuebles, ya que ello es competencia de la Secretaría de Planeación. -----

SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS- LA VENDEDORA entregará dotado(s) el (los) inmueble(s) objeto de la presente venta, con las instalaciones para los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado para lo cual ha cancelado

los derechos para la conexión definitiva, el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; los eventuales reajustes o complementos que pudieran resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de **(EL) LOS COMPRADOR(ES)** desde el momento de la entrega del (de los) inmueble(s) por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la presente compraventa.

La empresa de energía podrá realizar el cobro el cargo por conexión de energía eléctrica en la primera factura que reciba(n) **(EL) LOS COMPRADOR(ES)** una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado; este cobro se deriva de las facultades otorgadas a las empresas de servicios públicos para realizarlos en virtud de la ley 142 de 1994 artículo 90 y la resolución CREGG 108 de 1997 artículo 21.

PARAGRAFO PRIMERO: LA VENDEDORA entregará las redes para la instalación de los servicios públicos de gas natural y teléfonos. Por lo tanto estará a cargo de **(EL) LOS COMPRADOR(ES)** los costos de los derechos de conexión y del medidor de gas de la respectiva unidad. Si en el momento de la escrituración del inmueble **LA VENDEDORA** hubiese cancelado los derechos de conexión y del medidor de gas estos deberán ser reembolsados por **(EL) LOS COMPRADOR(ES)**. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume(n) directamente **(EL) LOS COMPRADOR(ES)** usuario, ante la empresa prestadora del servicio telefónico a través de la facturación mensual. La empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para el día señalado para la entrega material del (de los) inmueble(s) objeto de este contrato, las empresas de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado no hubieran instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente asumiendo **LA VENDEDORA** la totalidad del costo de estos servicios provisionales hasta tanto no se entreguen los definitivos. En todo caso será de cargo de la vendedora a sus expensas obtener la conexión definitiva en un tiempo prudencial y ante la situación descrita (el) los comprador(es) exoneran de toda responsabilidad a la vendedora siempre y cuando se haya adelantado oportunamente los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y/o no exista culpa o negligencia de la vendedora.

OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. EL FIDEICOMISO manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la

presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES), todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha y de conformidad con lo pactado en la promesa de compraventa celebrada por las partes que otorgan la presente escritura.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las sociedades FIDEICOMITENTES del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4** quedaron obligadas a obtener el desglose de las unidades que forman el PROYECTO DISTRITO VERA ETAPA B2 ante el Departamento Administrativo de Catastro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMISO, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma.

No obstante, **LA VENDEDORA** pagará y declarará los impuestos de predial y complementarios que afecten los inmuebles objeto de esta venta, que se hayan notificado y liquidado solamente hasta el día en que se otorgue la presente escritura pública; en adelante correrán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** independientemente de si para esa fecha se ha solicitado o no el desglose catastral o se ha producido la asignación individual de cédula catastral.

EL(LOS) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de **LA VENDEDORA** a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la entrega del inmueble o la suscripción de la escritura pública de compraventa que perfeccionará este contrato, lo que ocurra primero, y el 31 de diciembre del año en que se suscriba la correspondiente escritura pública, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por **LA VENDEDORA**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el(los) inmueble(s), cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del(los) inmueble(s) en mayor extensión, o con el pago ya sea presuntivo individual que se liquide, o el cobrado por la Secretaría de Hacienda Distrital; dicho pago será requisito para que **LA VENDEDORA** esté obligada a firmar la escritura pública que perfeccionará este contrato.

PARAGRAFO TERCERO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que

sea generado por la autoridad competente, toda vez que estas contribuciones no son conocidas por **LA VENDEDORA**.

PARAGRAFO CUARTO: Las sociedades FIDEICOMITENTES del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4** concurrirán a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éstas si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellas corresponde en virtud de lo estipulado en el respectivo contrato de fiducia mercantil.

NOVENA: ENTREGA.- Las sociedades **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4** harán entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el día _____ de _____.

La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL(LOS) COMPRADOR(ES) y las sociedades FIDEICOMITENTES del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4** o quien estas deleguen para ello. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si EL (LOS) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir el (los) inmueble(s) o se negare(n) a firmar el acta, sin que medie excusa por parte de éste, **LOS FIDEICOMITENTES** enviará una nueva comunicación informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. **Si EL (LOS) COMPRADOR(ES)** no asiste (n) a la segunda citación, se entenderá que el inmueble fue recibido a satisfacción y sin observaciones con las consecuencias establecidas en el presente instrumento. En este último caso **LOS FIDEICOMITENTES** procederá de la siguiente manera: a) Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado del inmueble, a la misma se le anexará un registro fotográfico del lugar. b) dejará las llaves del inmueble con el administrador encargado o delegado por los copropietarios.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) COMPRADOR(ES) renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre el comprador y las sociedades FIDEICOMITENTES del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4** o quien estas deleguen para ello.

PARAGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega material de los inmuebles a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, serán de cargo de estos los gastos y pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, sus respectivos consumos, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha serán de cargo **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, el pago de las cuotas de administración, ordinarias o extraordinarias, de las etapas existentes de la Urbanización Distrito Vera, así como intereses del crédito o intereses de subrogación si los hubiere.

PARAGRAFO CUARTO: A partir de la fecha de entrega material de los inmuebles a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, serán de cargo de estos todas las reparaciones por daños o deterioros que NO obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL VENDEDOR** de conformidad con la ley y con lo establecido en el presente contrato.

DÉCIMA: Entrega zonas comunes: LOS FIDEICOMITENTES entregará conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** con cada unidad los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados.

PARÁGRAFO.- Los bienes comunes de uso y goce general de la copropiedad se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. -----

DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS. Las sociedades FIDEICOMITENTES del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4** radicaron ante Subsecretaría de Control Urbanístico, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación _____ del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (____), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

DÉCIMA SEGUNDA GASTOS: Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento del acto de compraventa que da cumplimiento al presente contrato, serán asumidos así:

1. **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** asumirá(n) los siguientes:

a. El cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales impuestos y recaudos liquidados para el otorgamiento del acto de compraventa.

b. La totalidad de los gastos que implique la expedición de copias destinadas a EL (LOS) COMPRADOR (ES), a la entidad financiera que otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que EL(LOS) COMPRADOR(ES) solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura.

c. El ciento por ciento (100%) del impuesto de registro liquidado por la Superintendencia de Notariado y Registro.

d. El cincuenta por ciento (50%) del Impuesto de Rentas Departamentales.

e. El ciento por ciento (100%) de los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas y su posterior cancelación.

f. En caso de aplicar, el impuesto al consumo de bienes inmuebles.

2. **LA VENDEDORA** asumirá los siguientes:

a. El cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales impuestos y recaudos liquidados para el otorgamiento del acto de compraventa b. El cincuenta por ciento (50%) del Impuesto de Rentas Departamentales.

c. El ciento por ciento (100%) de los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro y beneficencia que se ocasionen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión que se efectúa en el presente instrumento.

DÉCIMA TERCERA.- Cumplimiento de Contratos: Que, al otorgar la presente escritura pública, **LOS FIDEICOMITENTES y EL(LA, LOS) COMPRADOR (A ES)** han dado estricto cumplimiento a los contratos o documentos preparatorios suscritos por las partes sobre el inmueble en proceso de venta. -----

DECIMA CUARTA.- Cumplimiento de la Promesa: Con la suscripción del presente contrato, EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) y LOS FIDEICOMITENTES declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrita, entre el EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) y **LOS FIDEICOMITENTES** al cual se da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DÉCIMA QUINTA:- SAGRILAFI. - Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva. **EL (LA, LOS)**

COMPRADOR(A) declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente: (i) que los recursos utilizados para la ejecución del presente Contrato, al igual que sus ingresos, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione, ni serán utilizados para efectos de financiar actividades terroristas; (ii) que **EL (LA, LOS) COMPRADOR(A)** o sus socios o administradores, no ha sido incluido en listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo nacionales o internacionales definidas por **LOS FIDEICOMITENTES** de acuerdo con su Sistema de Autocontrol y Gestión de Riesgo Integral LA/FT/FPADM - SAGRILAFT, entre las que se encuentran la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de sanciones del Consejo de Seguridad de la Organización de las Naciones Unidas, la Lista de Terroristas de los Estados Unidos de América, la Lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la Lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas; (iii) que no incurre en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

DÉCIMA SEXTA.: EL (LA, LOS) COMPRADOR(A), Bajo los presupuestos de la ley 1581 de 2012 autoriza, acepta y conoce que la **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **EL VENDEDOR** realizará las siguientes gestiones con sus datos personales registrados en sus bases de datos: i) Remitir la información objeto de tratamiento a diferentes entidades inherentes al negocio jurídico celebrado tales como, entidades financieras, cajas de compensación, secretaría del hábitat, empresas de servicio públicos y notarías. ii) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización del proyecto que está cotizando y/o comprando. Así como otros proyectos y/o productos en la compañía, con la información objeto de tratamiento, iii) Suministrar la información objeto de tratamiento a los terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, consolidar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información. -----

DÉCIMA SEPTIMA: Ética en los negocios y administración del riesgo de soborno y corrupción. **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S)**

COMPRADOR (A,ES) declara de manera voluntaria y dando certeza de que lo aquí consignado es información veraz y verificable, lo siguiente:

(i) que no incurre en sus actividades en actos relacionados con fraude, soborno, corrupción, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes, ni realiza ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que a LOS FIDEICOMITENTES o la relación comercial con ésta para cometer actos relacionados con soborno y corrupción, entendiendo ésta conductas dentro del marco de las normas penales vigentes; (iii) que cumplirá con los requerimientos de todas las leyes, reglas, regulaciones y órdenes de las autoridades gubernamentales o regulatorias aplicables en materia de prevención, control y administración del riesgo de soborno y corrupción, tal como el Estatuto Anticorrupción colombiano y la Ley norteamericana U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, y sus modificaciones (en adelante FCPA) y la Ley sobre Sobornos del Reino Unido de 2010 y sus modificaciones, en materia de prevención, control y administración del riesgo de soborno y corrupción; (iv) ni EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) ni ninguna Persona Asociada a éste, directa o indirectamente, ofrecerán, pagarán, prometerán pagar o entregar, o autorizarán el pago o entregarán cualquier dinero, regalo, o cualquier bien de valor, a cualquier funcionario o empleado del gobierno, o cualquier partido político partido oficial, candidato a cargo político o funcionario de cualquier organización pública internacional (conjuntamente Funcionario Público), en violación de cualquier ley aplicable, incluyendo pero sin limitarse al Estatuto Anticorrupción colombiano y la Ley norteamericana U.S. Foreign Corrupt Practices Act de 1977, y sus modificaciones (en adelante FCPA) y la Ley sobre Sobornos del Reino Unido (UK Bribery Act) de 2010 y sus modificaciones. EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) adicionalmente declara y garantiza que ningún Funcionario Público tiene derecho alguno a participar directa o indirectamente en la remuneración de cualquier transacción o venta obtenida a través de este contrato, cuando dicha remuneración se reciba a cambio de que el Funcionario Público realice, omita o retarde actos relacionados con el ejercicio de sus funciones. EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) notificará prontamente por escrito a LOS FIDEICOMITENTES si tiene conocimiento o tiene razón para sospechar de cualquier violación del FCPA, UK Bribery Act, Estatuto Anticorrupción u otras leyes, reglas, regulaciones y órdenes

de las autoridades gubernamentales o regulatorias aplicables relacionadas con la administración de riesgo de Soborno y Corrupción. EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) en su propio nombre y en el de sus representadas declara y garantiza que sus directores, funcionarios, accionistas empleados o agentes no son Funcionarios Públicos. EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) se compromete a notificar por escrito a LOS FIDEICOMITENTES dentro de los diez (10) días siguientes a su conocimiento, en el caso en que los directores, funcionarios, accionistas, empleados o agentes de EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) o el de sus representadas, se conviertan en Funcionarios Públicos durante la vigencia de este contrato. Una vez recibida la citada notificación por escrito, EL (LA, LOS) COMPRADOR(A) y la LOS FIDEICOMITENTES se consultarán para discutir cualquier asunto que pueda contradecir cualquier legislación, regla, regulación u orden aplicable a fin de determinar si esos asuntos pueden ser resueltos satisfactoriamente. Si después de esa discusión, cualquiera de esos asuntos no puede ser resuelto a juicio razonable de LOS FIDEICOMITENTES ésta podrá terminar este contrato notificando por escrito a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A)

EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES), en su propio nombre y en el de sus Personas Asociadas, se compromete a mantener libros y registros precisos de todas las transacciones relativas a este contrato de acuerdo con las prácticas de contabilidad generalmente aceptadas y del cumplimiento del Estatuto Anticorrupción colombiano, la FCPA, UK Bribery Act y/u otras leyes aplicables.

NOTA 1.- **La certificación técnica de ocupación** se protocolizó en la Escritura Pública número mil setecientos nueve (1.709) del veinticinco (25) de julio de dos mil veintitrés (2.023) otorgada en la Notaría tercera (3a) del Círculo de Medellín, debidamente registrada de acuerdo con lo establecido en la Ley 1796 de 2016. -

EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):
1.- Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.

- 2.- Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- 3.- Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones, especialmente al pago que por concepto de administración de la copropiedad se origina a partir de la fecha de entrega de los inmuebles y las disposiciones que regulan en dicho estatuto el desarrollo por etapas de la Urbanización.
- 4.- Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2 y FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4** respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en los CONTRATOS DE FIDUCIA y en la PROMESA DE COMPRAVENTA, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra LA FIDUCIARIA y/o LOS FIDEICOMISOS.
- 5.- Que con el otorgamiento de la presente escritura las sociedades FIDEICOMITENTES del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4**, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(aron) con ellas.
- 6.- Que conoce(n) y acepta(n) que ni LOS FIDEICOMISOS ni LA FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Distrito Vera Etapa B2 y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios rehibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.
- 7.- Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en la cláusula quinta y sus párrafos.
- 8.- Que conoce(n) y acepta(n) que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del **COMPRADOR** a partir de la suscripción del instrumento público.
9. Que renuncia(n) expresamente a cualquier condición resolutoria derivada del presente contrato y por lo tanto la compraventa se otorga firme e irresoluble.
10. Que se declara(n) deudor(es) del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4**, de la suma de _____ (\$_____), y se obliga a cancelarla con el

producto de un crédito que le(s) ha otorgado _____, según lo señalado en la presente escritura.

Las sociedades FIDEICOMITENTES del **FIDEICOMISO DISTRITO VERA RECURSOS B2 y B4**, manifestaron:

1.- Que aceptan para sus representadas la presente escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

2.- Que saldrán al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto Distrito Vera Etapa B2 en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

3.-. Que por lo dicho, declaran que ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto Distrito Vera Etapa B2 y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

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

5.- Que declaran a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

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

1. Que su estado civil **es:**
2. Que el inmueble que adquiere(n) a través del presente instrumento (SI / NO) será su casa de **habitación.**
3. Que (SI / NO) tiene otro bien afectado a vivienda **familiar.**

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

Comparece el(la) señor(a) _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en _____, identificado(a) con la

Comentado [FB8]: 1.casados **entre sí** con sociedad conyugal vigente // casado(a) con sociedad conyugal vigente // casado(a) con sociedad conyugal disuelta y liquidada, // casado(a) con sociedad conyugal disuelta sin liquidar // soltero(a) sin unión marital de hecho // soltero(a) con unión marital de hecho // otro: indicar cual // .
(Tenga en cuenta: Si el adquirente único aduce como causal para la no afectación a vivienda familiar, la disolución de la sociedad conyugal, deberá protocolizarse con la escritura la prueba de la disolución y aportarse con la escritura para revisión y firma por parte nuestra. La misma regla anterior podrá aplicarse en los casos donde el comprador manifieste unilateralmente su voluntad de no afectar a vivienda familiar el inmueble, por una de las causas consagradas en los demás numerales del mencionado Artículo 4° de la Ley 258 de 1996.)

Comentado [FB9]: **(Tenga en cuenta:** Si la respuesta es no, y es un único adquirente se deberá protocolizar y aportar para revisión y firma de la escritura por parte del Banco, prueba sumaria de su lugar de residencia o comparecencia del cónyuge manifestando que el inmueble adquirido no será su lugar de residencia // si el comprador manifiesta que reside en otro país o actúa mediante apoderado y en el poder se deja constancia de ello, el Banco acepta esto como prueba de la no destinación del inmueble al lugar de residencia.)

Comentado [FB10]: **(Tenga en cuenta:** Si la respuesta es SI, deberá relacionar el inmueble que se encuentra afectado a vivienda familiar, y en ese caso protocolizar y aportar para firma y revisión de la escritura, la copia del certificado de tradición donde conste dicha afectación.)

cédula de ciudadanía número _____, en calidad de (cónyuge/compañero(a) permanente) de (el/la) comprador(a) y manifiesta que acepta la NO afectación a vivienda familiar contenida en esta escritura.

TERCER ACTO

HIPOTECA

LA SIGUIENTE MINUTA APLICA PARA AQUELLOS INMUEBLES FINANCIADOS CON BANCOLOMBIA.

Minuta de hipoteca abierta sin límite de cuantía para vivienda en UVR o en pesos

Esta minuta deberá utilizarse única y exclusivamente en los siguientes casos:

- Crédito hipotecario de vivienda a largo plazo para adquisición de vivienda nueva o usada.
- Crédito hipotecario de vivienda a largo plazo para construcción individual de vivienda.
- Crédito hipotecario de vivienda a largo plazo para reforma, reparación, remodelación, o subdivisión de vivienda.
- Créditos mixtos para empleados convencionales que se ajusten a la Ley Marco de Vivienda (Ley 546 de 1999).

Clase de acto o contrato: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

De (otorgantes): XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

Inmueble(s) objeto del(los) acto(s) o contrato(s): XXXXXXXXXXXX

Dirección(es) o nombre(s) del(los) inmueble(s): XXXXXXXXXXXX

En la ciudad de Xxxxxxxxxx, Departamento de Xxxxxxxxxx, República de Colombia, a los XX días del mes de Xxxxx de XXXX, ante mí, XXXXXXXXXXXX, Notario XX del Círculo de Xxxxxx, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Compareció(eron) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Xxxxxxxxxxxxxx, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) XXXXXXXX, de estado civil XXXXXXXX, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en su condición de apoderado según el caso, en nombre y representación de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Xxxxxxxxxxxxxx, identificado(s) con la(s) cédula(s) de

Comentado [FB11]: Acá se inserta la Hipoteca que suministrará la correspondiente entidad financiera como parte de la financiación del precio del inmueble.

ciudadanía(s) número(s) XXXXXXXX, de estado civil XXXXXXXX, de conformidad con poder especial (o general según el caso), otorgado mediante escritura pública XX del xx de xxxxx de xxxx, otorgada en la Notaría xx de Xxxxx que se protocoliza con el presente instrumento) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y manifestó(aron):

PRIMERO. OBJETO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de BANCOLOMBIA S.A.; establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL ACREEDOR, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Describir el(los) bien(es) inmueble(s) con: Clase de inmueble, ubicación, nomenclatura, linderos, folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral).

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El edificio, conjunto o agrupación del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública No. XXXX del XX de xxxxxxxxxxx de XXXX, otorgada en la Notaría XX del Círculo de xxxxxxxxxxx, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número XXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de xxxxxxxxxxx, Zona Xxxx.

SEGUNDO. TITULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) a título de XXXXXXXXXX, celebrada con XXXXXXXXXX, mediante escritura pública No. XXXX del XX de xxxxxxxx de XXXX, otorgada en la Notaría XX del Círculo de xxxxxxxxxxx, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número XXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de xxxxxxxxxxx, Zona Xxxx.

TERCERO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS:

- Si el crédito fue otorgado en UVR, deberá utilizarse el siguiente texto: Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la cantidad de XXXXX Unidades de Valor Real con

XXXX diezmilésimas de Unidad de Valor Real (en adelante UVR), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito, equivalen a la suma de XXXXXXXXXXXXX pesos colombianos (\$XXXXXXXX) (indicar el valor en pesos en letras y números) que será pagada dentro del plazo de XXXXXX (XX) (cifra en letras y en números) años en xxxxx (xxx) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.

- Si el crédito fue otorgado en pesos, deberá utilizarse el siguiente texto: Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) por la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pesos colombianos (\$XXXXXXXX) (cifra en letras y números), que será pagada dentro del plazo de XXXXXX (XX) años en XXXXXX (XXX) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.

El siguiente párrafo deberá incluirse, tanto para créditos en pesos, como en UVR:

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta sin límite de cuantía, garantiza a EL ACREEDOR, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) o de XXXXXXXX (nombre del deudor garantizado, si es del caso, identificado con la cédula de ciudadanía XXXXXXXX), conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito, o en cualquier otro documento comercial o civil girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o por

XXXXXXXX (nombre y cédula del garantizado, si es del caso), individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Cuando la hipoteca sea otorgada por un número plural de personas, deberá incluirse el siguiente párrafo:

PARÁGRAFO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente; razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene, los obligan en tal carácter de solidaridad.

CUARTO. VALOR DEL ACTO: Para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior; valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

QUINTO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las

leyes; b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; c) que no ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de EL ACREEDOR frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través del presente instrumento, será abonada o entregada a EL ACREEDOR para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y certificado(s) de tradición del(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto-Ley 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre e identificación de quien

será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; h) que tiene(n) conocimiento del derecho que le(s) asiste en calidad de deudor(es), de solicitarle a EL ACREEDOR la última calificación y clasificación de riesgo que se le(s) haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ella. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones.

PARÁGRAFO: EL DEUDOR O HIPOTECANTE autoriza a EL ACREEDOR para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan.

SEXTO. SEGUROS: Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREEDOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha(n) incumplido la obligación de pago de

alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREEDOR está facultado, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta las primas de los seguros a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, este(os) se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL ACREEDOR.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

SÉPTIMO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e

inscrita a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES) o cualquier tercero actuando en su nombre llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o procesos de extinción de dominio; l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier otra causal

establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera EL ACREEDOR; ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa.

OCTAVO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente hasta que EL ACREEDOR autorice su cancelación y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago.

NOVENO. AUSENCIA DE NOVACIÓN: La presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

DÉCIMO. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión del(los) crédito(s) amparado(s) con la presente garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta garantía hipotecaria, en cuyo caso, adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S).

PARÁGRAFO: De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)

cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

DÉCIMO PRIMERO. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cancelado a EL ACREEDOR el abono o prorrata correspondiente y EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros.

DÉCIMO SEGUNDO. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREEDOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

DÉCIMO TERCERO. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda financiada, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREEDOR le(s) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

DÉCIMO CUARTO. APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES: En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS)

DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos de insolvencia.

Presente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliado en Xxxxxx, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXXX, manifestó que:

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de (representante legal o apoderado especial según el caso) de BANCOLOMBIA S.A. (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (y/o por la Cámara de Comercio según el caso) y poder especial debidamente conferido para el efecto; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

SEGUNDO: En la condición antes mencionada, acepta para EL ACREEDOR la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura, por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S),

Firma	Firma
Nombre: XXXXXXXXXXXXX	Nombre: XXXXXXXXXXXXX
CC: XXXXXXXXXXXXX	CC: XXXXXXXXXXXXX
Calidad en la que firma: XXXXXXXXXXXX (en nombre propio o como apoderado)	Calidad en la que firma: XXXXXXXXXXXX (en nombre propio o como apoderado)
Teléfono: XXXXXXXXXXXX	Teléfono: XXXXXXXXXXXX
Móvil: XXXXXXXXXXXX	Móvil: XXXXXXXXXXXX
Dirección: XXXXXXXXXXXX	Dirección: XXXXXXXXXXXX
Correo electrónico: XXXXXXXXXXXX@XXXX	Correo electrónico: XXXXXXXXXXXX@XXXX

EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S),

C.C.

Apoderada Especial

BANCOLOMBIA

NIT N° 890.903.938-8

MIRYAM ANDREA BELTRAN RINCON

c.c. No. 52.588.470

Apoderada

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Vocera de los Fideicomisos:

**FIDEICOMISO LOTE DISTRITO VERA B1B2 y FIDEICOMISO DISTRITO VERA
RECURSOS B2 y B4**

MIRYAM ANDREA BELTRAN RINCON

c.c. No. 52.588.470

Apoderada de las sociedades

(i) FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A

NIT 800.150.280-0

Vocera y administradora del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO
INMOBILIARIO COLOMBIA

NIT 900.203.191-5.

(ii) MENSULA S.A

NIT número 800.027.617-3

(iii) **SISTEMAS Y SOLUCIONES MADE S.A.S.**

NIT número 900.580.918-8

(iv) **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. (antes S.A**

Nit número 860.058.070-6

C.C.

COMPRADOR

C.C.

COMPRADOR

NOTARIO _____ DE MEDELLÍN



Medellín, 09 de Enero del 2024

Señores
DEPARTAMENTO CONTROL VIVIENDA
OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
Medellin

REF. Crédito Constructor proyecto DISTRITO VERA ETAPA B2 (VIVIENDA SOSTENIBLE)
Radicación(es) 12020115657

Apreciados Señores:

Para los fines pertinentes, y dando cumplimiento a los requisitos exigidos en la circular externa No. 101 de 1980, Bancolombia se permite certificar sobre el crédito citado en referencia:

1. **Valor Aprobado:** (\$ 107.562.000.000)
2. **Desembolsado a la fecha:** (\$ 64.172.000.000)
3. **Fecha de Aprobación:** 22 de Abril del 2021
4. **Proyecto:** DISTRITO VERA ETAPA B2 (VIVIENDA SOSTENIBLE), conformado por 356 apartamentos con sus parqueaderos y cuartos utiles, zonas verdes, portería piscina recreativa, salón social y juegos infantiles.
5. **Costo total del programa:** Ciento ochenta y seis mil seiscientos setenta y seis millones doscientos cincuenta y seis mil ochenta (\$186.676.256.080)
6. **Valor comercial del terreno:** Según el avalúo efectuado por el banco es de treinta y seis mil trescientos cuarenta y cuatro millones (\$36.344.000.000)
7. **Plazo para construir:** Veinticuatro (30) meses para la construcción y doce (12) más para la venta.
8. **Garantía del crédito:** Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor de Bancolombia, sobre el inmueble en el cual se desarrollará el proyecto.
9. **Otras condiciones del crédito:** Firma Pagarés la Sociedad.

10. Bancolombia liberará las unidades de propiedad siempre y cuando se hagan los abonos correspondientes o mediante subrogaciones cuando estas cumplan los requisitos exigidos.

Para efectos de lo requerido en la circular externa D.T.D No. 63 de mayo 28 de 1979, nos permitimos informar que el valor de la garantía hipotecaria equivale a 385.329.797,2686 UVR, liquidados el 22 de Abril del 2021

Atentamente,

Manuela Escobar Gaviria

MANUELA ESCOBAR GAVIRIA
Arquitecto Gerencia Crédito Constructor