



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 08/05/2024

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

Respuesta a solicitud con radicado No. 202410000867

JAZZ ETAPA 2

CR 71 A 53ª 49 CBML11150160026
126 UNIDADES RESIDENCIALES

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 **JAZZ ETAPA 2** por parte de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, identificada con NIT 860.058.070-6 y registrada en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202030100503, representada legalmente por la señora ANDREA BELTRÁN RINCÓN, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.588.470. 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 JAZZ ETAPA 2 Con dirección de correspondencia: CR 43B 16 41 OF 1505 ED STAFF. Cel: 3138704108 CBML: 11150160026-
Radicado de solicitud 202310118017 202410000867

Proyectó: Diego Gonzalez Administrador Contratista Subsecretaria control urbanístico	Apoyo Jurídico: Diana Osorio Abogada Contratista Subsecretaria control urbanístico	Revisó: Diana Marcela Osorio Abogada Contratista Subsecretaria control urbanístico
--	--	--

Página 2 de 3

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. _____
PROYECTO INMOBILIARIO JAZZ - PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S**, sociedad mercantil con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida inicialmente con la denominación de "Inversiones y Construcciones La Aurora S.A.", por medio de la Escritura Pública número mil quinientos setenta y nueve (1.579) otorgada el once (11) de Junio de mil novecientos setenta y siete (1.977) en la Notaría Octava (8a) del Círculo de Bogotá y cambiada esa denominación por la actual mediante la Escritura Pública número cuatrocientos setenta y tres (473) otorgada el veintisiete (27) de Febrero de mil novecientos ochenta (1.980) en la misma Notaría, representada en este contrato por _____ mayor de edad, domiciliado(a) _____, identificado(a) con la Cedula de Ciudadanía N° _____ quien actúa en su calidad de APODERADO ESPECIAL según consta en la Escritura Pública No. _____ del ____ de ____ de 201_ suscrita en la Notaria 13 de Bogotá del Circulo de Bogotá D.C. , y a quien en el texto de este documento se denominará simplemente EL(LA) PROMITENTE VENDEDOR(A), de una parte, y de otra parte _____ mayor de edad y vecino(a) de _____ de estado civil _____ identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. _____, con una participación del _____% y _____ mayor de edad y vecino(a) de _____ de estado civil _____ identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. _____, con una participación del _____% a quien(es) en el texto de este documento se les denominará EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), hemos celebrado el presente contrato de promesa compraventa que se encuentra consignada en las siguientes cláusulas y las siguientes consideraciones:

PRIMERA.- Mediante documento privado suscrito el 18 de Noviembre de 2016, se suscribió contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Pagos y Contratos Accesorios entre CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S (en calidad de Fideicomitente) y Fiduciaria Colpatría S.A. (en calidad de Fiduciaria) por medio del cual se constituyo el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- LOS COLORES**.

SEGUNDA.- Mediante escrituras públicas numero 1218 del 22 de noviembre de 2016 y 1337 de fecha 13 de diciembre 2016 ambas otorgadas en la notaria treinta y uno (31) de Medellin, se transfirió al Patrimonio Autónomo referido en la consideración anterior, los inmuebles indetificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 01N-392586, 01N-180890, 01N-214914 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellin, ubicados en la Carrera 71A No. 53A-33, Carrera 71A No. 53-11, Carrera 71A No. 53-25 de la nomenclatura urbana de Medellin respectivamente.

TERCERA.- CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S (en calidad de Fideicomitente) y Fiduciaria Colpatría S.A. (en calidad de Fiduciaria) celebraron el día 16 de enero de 2018, otrosí integral No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de administración, pagos y contratos accesorios celebrado el 18 de Noviembre de 2016, para transformarlo en un contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y pagos y a partir del cual se constituye el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC-JAZZ**.

CUARTA.- Posteriormente, en razon a la invitación efectuada por CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S a la sociedad CONVEL SAS a participar en el desarrollo del proyecto inmobiliario JAZZ, y teniendo en cuenta su experiencia en construcción de proyectos inmobiliarios, el día 14 de junio de 2018 se suscribe otrosi No. 2 al Contrato de Fiducia Inmobiliario de administración y pagos celebrado el dia 16 de enero de 2018 entre CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S (en calidad de Fideicomitente) y Fiduciaria Colpatría S.A. (en calidad de



2 enero, 2024

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, los atenderemos en nuestras líneas de atención al cliente: Bogotá 643 9066 y Resto del país 018000119080. Fax 6246004 (Bogotá), y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

Fiducaria) para vincular a la sociedad CONVEL SAS, sociedad identificada con Nit. 890.905.022-6, como Fideicomitente Constructor.

QUINTA.- Con fundamento en lo indicado en las consideraciones anteriores, EL FIDEICOMITENTE CONVEL SAS, en calidad de CONSTRUCTOR, tiene bajo su responsabilidad la labor de Construcción del proyecto Inmobiliario a desarrollar y Constructora Colpatria SA tiene bajo su responsabilidad las labores de gerencia, diseño y ventas del proyecto de vivienda con posibilidad de comercio denominado **JAZZ**, conformado por dos etapas: Primera Etapa de 123 unidades residenciales y 5 locales, segunda etapa de 126 unidades residenciales y un área comercial vendible de aproximadamente 1.740 m² el cual será construido sobre los inmuebles identificados en la consideración segunda, y sometido al trámite del régimen de propiedad horizontal.

SEXTA: Que en la actualidad **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y se encuentra debidamente autorizada para suscribir las Promesas de Compra-venta resultantes del Proyecto, en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA**.

SEPTIMA: Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** del PROYECTO y **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO**, es el único responsable del desarrollo y construcción del **PROYECTO**, por lo que por su cuenta y riesgo, directamente llevará a cabo el diseño, la construcción, la promoción, desarrollo, gerencia y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del **PROYECTO**. Así mismo **LA PROMITENTE VENDEDORA** será la única responsable respecto de dar solución y/o atender cualquier reclamación, así como de ejecutar los arreglos y/o servicios de posventas, manteniendo indemne a la **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.** en calidad de Vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ** antes **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- LOS COLORES**, o quien haga sus veces .

OCTAVA.- Que **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**, en calidad de Vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ** antes **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- LOS COLORES** – actual propietaria fiduciaria de los inmuebles identificados con la Matricula Inmobiliaria número 01N-392586, 01N-180890, 01N-214914 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, transferirá por instrucción de **LA PROMITENTE VENDEDORA** las unidades resultantes del **PROYECTO INMOBILIARIO JAZZ**, y que la obligación de la **FIDUCIARIA** consiste únicamente en transferir los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, conforme a lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

NOVENA: Que **LA PROMITENTE VENDEDORA** mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**, por tales conceptos.

DECIMA.- EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) declara que conoce los términos del contrato de fiducia mercantil mencionado en las consideraciones anteriores y los acepta.

Teniendo en cuenta las anteriores Consideraciones las Partes Acuerdan las siguientes Clausulas:

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a instruir a la FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., en calidad de FIDUCIARIO, en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES**



2 enero, 2024

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, los atenderemos en nuestras líneas de atención al cliente: Bogotá 643 9066 y Resto del país 018000119080. Fax 6246004 (Bogotá), y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES, para que transfiera a título de compraventa a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) quien(es) se comprometen a adquirir al mismo título, el derecho de dominio y posesión material sobre la unidad privada que se denominará: APARTAMENTO ____, PARQUEADERO ____, CUARTO UTIL ____ ubicados en:

PARÁGRAFO PRIMERO. -No obstante, lo anterior **EL PROMITENTE COMPRADOR**, conoce y acepta las situaciones que a continuación se relacionan.

1. Los linderos definitivos del inmueble prometido en venta se encontrarán definidos en el reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**, el cual se encuentra en trámite y se entenderán incorporados a la presente promesa de compraventa, con el otorgamiento de la escritura pública, por medio de la cual se constituya el régimen de propiedad horizontal.
2. Las Dependencias del inmueble que se promete en venta por medio del presente documento, se indican en el Plano que se anexa al presente documento y el cual hace parte integral del mismo.
3. El área total construida del inmueble prometido en venta es de _____ (____M2); con un área privada de _____ metros cuadrados (____M2).
4. El folio de matrícula definitivo del inmueble se conocerá una vez se formalice y registre el reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante, la mención del área, cabida, linderos y descripción del referido inmueble, la venta se hará como cuerpo cierto. **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones, extensión superficiaria, y arquitectónica del proyecto y del (los) inmueble(s) objeto del presente Contrato Promesa de Compraventa.

CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. - El propietario es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC-JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES** quien adquirió así:

- a. El lote identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-392586, ubicado en la Carrera 71A No. 53A-33 de la nomenclatura urbana de Medellín por transferencia a título de Compraventa de INSTITUCION UNIVERSITARIA SALAZAR HERRERA según consta en escritura pública número 1218 de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil dieciséis (2.016) de la Notaría Treinta y Una (31) de Medellín, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 01N-392586.
- b. Los lotes identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nos. 01N-180890, ubicado en la Carrera 71A No. 53-11 de la nomenclatura urbana de Medellín y No. 01N-214914, ubicados en la, Carrera 71A No. 53-25 de la nomenclatura urbana de Medellín, folios de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, por compraventa en ejercicio de la opción de compra de LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO según consta en escritura pública número mil trescientos treinta y siete (1337) del trece (13) de diciembre de dos mil dieciséis (2.016) de la Notaría Treinta y Una (31) de Medellín, debidamente registrada a los folios de matrículas inmobiliarias número 01N-180890 y 01N-214914.

CLÁUSULA TERCERA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL PROYECTO INMOBILIARIO JAZZ, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001 mediante escritura pública número seiscientos setenta y cinco (675) del veinte (20) de marzo de dos mil veinte (2020) de la Notaría Cuarta de

Medellín, aclarada mediante la escritura pública número MIL DOSCIENTOS CUATRO (1204) del quince (15) de julio de dos mil veinte (2020), nuevamente aclarada mediante la escritura pública número MIL QUINIENTOS VEINTITRES (1523) del veintiocho (28) de agosto de dos mil veinte (2020) y posteriormente aclarada mediante la escritura pública número MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO (1641) del once (11) de septiembre de dos mil veinte (2020) todas de la Notaría Tercera de Medellín, Antioquia debidamente inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Antioquia, al folio de matrícula inmobiliaria número **01N-5497009**, posteriormente se adicionara en su segunda etapa. -----

CLÁUSULA CUARTA. - Sometimiento al Régimen. - EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) y sus causahabientes quedarán sometidos a dicho régimen jurídico especial y cumplirán fielmente el respectivo Reglamento de Copropiedad.

CLAUSULA QUINTA. - Precio y Forma de Pago.- El precio convenido por las partes para el inmueble objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa es la cantidad de _____ PESOS CON 00/100 PESOS (\$_____,00) que **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pagará(n) a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC-JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES** con base en el anexo de pagos el cual hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.- CAMBIO FORMA DE PAGO: En el evento que EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), decida(n) modificar la forma de pago estipulada en este contrato deberá informarlo por escrito a la PROMITENTE VENDEDORA, por lo menos con sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha de la firma de la escritura publica. En caso de cualquier modificación a la forma de pago establecida en el contrato, que afecte la fecha establecida para la firma de la escritura publica, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), cancelara(n) intereses moratorios a la máxima tasa legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre el saldo adeudado a la fecha de la firma de la escritura publica. EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva la posibilidad y facultad, a su sola discreción de aceptar o no el nuevo plan de pagos presentado por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES). Por lo cual, de aceptar la propuesta, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(A,ES), deberá suscribir otrosí al presente contrato junto a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El incumplimiento por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) en el pago de las sumas que conforman el precio, en los plazos pactados, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará el cobro de las arras de conformidad con lo previsto en este contrato. Sin embargo, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá a su arbitrio optar por la subsistencia de esta promesa, siempre y cuando EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) pague(n) todos los abonos adeudados y en mora en los tiempos que establezca la promitente vendedora.. En dicho pago se incluirán los intereses liquidados sobre las cuotas en mora a la máxima tasa legal que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO TERCERO. - Los contratantes acuerdan que los dineros correspondientes a la forma de pago del inmueble, deben cubrirse de acuerdo al plan de pagos pactado en este contrato. Adicionalmente, convienen en que los pagos que deban efectuarse por cualquier otro concepto como: gastos de registro, impuestos de registro, estos de conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato de promesa de compraventa, estudio de títulos, avalúo, dotación, cuota de administración e impuesto predial unificado, estos dos últimos desde el momento de la entrega y a prorrata del mes y del año, si a ello hubiera lugar, pago de

intereses del saldo del precio a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, certificados de tradición y libertad, cuota de subrogación, consulta en las centrales de riesgo, deben cancelarse en cheque o a través de consignación en la cuenta correspondiente e informada por la promitente vendedora, los cuales deberán cubrirse dentro de los 10 (diez) días hábiles previos a la firma de la respectiva Escritura pública.

PARÁGRAFO CUARTO: No se podrá suscribir la escritura pública de venta mientras que EL (LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A,ES) no se encuentren al día con los pagos por todo concepto con LA PROMITENTE VENDEDORA, EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se compromete en entregar a la LA PROMITENTE VENDEDORA todos los soportes de pago, en la forma en como se lo solicite este última.

PARÁGRAFO QUINTO CREDITO: El valor financiado según lo establecido en el Anexo de Pagos (ver anexo de pagos, sección 3.3) se cancelará con el producto de un préstamo que EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) solicitará(n) al **BANCO** _____,

suma esta que será entregada por tal entidad a nombre del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** el día en que dicha entidad reciba copia de la Escritura Pública de venta y la Primera Copia de la Escritura de Hipoteca en su favor sobre los inmuebles prometidos en compraventa otorgada en garantía del crédito, debidamente registradas, así como de los certificados de tradición y libertad de los mismos inmuebles a que se refiere este contrato, actualizados en forma tal que aparezca en ellos la compraventa prometida y/o la Hipoteca en favor de la entidad ya citada. No obstante la condición expresada, dicho saldo deberá pagarse a más tardar dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa. Para garantizar el pago de la suma que se menciona en el anexo de pagos sección 3.3, **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) suscribirá(n) pagará (s) en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de cualquier suma o saldo pendiente a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES el día del otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa** y reconocerán a dicho patrimonio autónomo a partir de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, intereses corrientes liquidados a la máxima tasa legal, mes anticipado, desde la fecha de entrega del inmueble, hasta cuando EL (LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A,ES) ó el **BANCO** _____

abone(n) a las obligaciones debidas el producto del crédito concedido a EL (LA,LOS) COMPRADOR (A,ES) o entregue dicho saldo por cuenta de los mismos al PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES En caso de que el crédito concedido sea abonado antes de cumplirse la mensualidad reconocida, LA PROMITENTE VENDEDORA liquidará la fracción causada y reintegrará la diferencia si a ello hubiere lugar, directamente en pago que producirá a favor de EL(LOS) COMPRADOR(A,ES) dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha efectiva del reporte de pago del crédito que emita el (la) **BANCO** _____. Si el pago de los intereses ó el desembolso del crédito no se efectúa en las fechas previstas en este contrato los intereses se incrementarán durante la mora hasta la tasa máxima legal que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia conforme al artículo 884 del Código de Comercio.

EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) autoriza expresamente a LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con la ley 1581 de 2012, decreto Unico 1074 de 2015 y demas normas que lo modifiquen o reglamenten para realizar el tratamiento de la informacion de los datos personales que se informen en el presente documento y todos aquellos que le entregue con ocasión de las relaciones comerciales y contractuales. En tal sentido LA PROMITENTE VENDEDORA podra remitir la informacion objeto de tratamiento al **BANCO** _____ para efectos de los estudios y solicitudes

que deba hacer esta entidad financiera en aras del otorgamiento del credito, y/o a la entidad financiera que haya otorgado el credito constructora.

EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) manifiesta(n) que conoce(n) las condiciones que **BANCO** _____ exige para el otorgamiento de créditos y para el desembolso de los mismos. Así mismo, acepta que si dentro del término que en este contrato de promesa de compraventa se estipula para otorgar la escritura de transferencia del dominio de los bienes prometidos en venta, **BANCO** _____ no le(s) aprueba el préstamo o se lo aprueba por un valor inferior al solicitado, EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) tendrá(n) las siguientes opciones: 1. Oportunamente solicitar y tramitar el mismo crédito ante cualquier otra entidad. 2. Cancelar en efectivo o en cheque de gerencia el valor del crédito a mas tardar 15 días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura publica de Compraventa en cuyo caso debera demostrar el origen de esos recursos, 3. Desistir de esta negociación incurriendo en la cobro de las arras pactadas, por entenderse una manifestacion de retracto. En ese orden y en los casos que se demuestre que existio causas imputables a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) para la negacion o disminucion en el monto solicitado para el credito o, las causas imputables se podran identificar así: **a)** Reporte negativo en centrales de riesgo, **b)** No capacidad de endeudamiento para el monto requerido, **c)** No contar con los ingresos suficientes para la aprobación del crédito, **d)** No demostrar de manera idonea los ingresos del grupo familiar y e) Las demás afines que se puedan imputar a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES). **De tal modo que de presentarsen estas situaciones dara lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, los contratantes podrán por mutuo acuerdo prorrogar el término para cumplir la obligación de hacer, es decir, la fecha de suscripcion de la escritura pública de compraventa prometida o acordar un modo de financiación distinto pára lo cual, deberá contar con la autorización por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA..** En consecuencia, EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se compromete(n) a entregar a EL (LA) **BANCO** _____

toda la documentación necesaria para el estudio del crédito , dentro de los ciento cincuenta (150) días anteriores a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa , salvo que entre la fecha de suscripcion de la presente promesa de compraventa y la fecha fijada para la suscripcion de la escritrua publica que perfecciona el presente contrato, medie un lapso inferior, en tal evento, la obligacion del **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** de presentar toda la documentacion necesaria para el estudio del credito será dentro de los cinco (5) días habiles siguientes a la fecha de la suscripcion de la presente promesa de compraventa a suministrar a EL (LA) **BANCO** _____

toda la información que esta requiera o los documentos que adicionalmente le exija.- El incumplimiento de esta obligación, o de los requisitos que exija **BANCO** _____

para el otorgamiento de créditos , el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en obligaciones de los solicitantes del crédito o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales no serán admitidas como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida, y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de enajenar a terceros los inmuebles descritos en este contrato objeto de compraventa desde la fecha que se notifique a EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) sin perjuicio de que ante el eventual incumplimiento en la entrega de los documentos requeridos para el estudio del crédito, LA PROMITENTE VENDEDORA pueda aceptar la continuidad de la negociación prometida siempre y cuando, no afecte la fecha de suscripcion de la escritura publica, y en todo caso, de afectarla EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) asuma(n) los intereses de mora a la tasa máxima legal que certifique la Superintendencia

Financiera de Colombia, calculados por el saldo pendiente de pago (incluido el crédito). . Para todos los efectos a que haya lugar EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) autoriza(n) desde ahora a **BANCO** _____ a abonar el producto del crédito a las obligaciones que tenga LA PROMITENTE VENDEDORA, o EL PATRIMONIO AUTONOMO _____, con ésta entidad, respecto del crédito constructor; o en caso de que no subsista ninguna obligación a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA a cancelar el producto del crédito mencionado directamente al PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES, entidad ésta que no obstante la forma de pago renunciará a la resolución de la Compraventa Prometida. A efectos de dar claridad frente a las comunicaciones que generalmente emiten las entidades financieras, LA **PROMITENTE VENDEDORA**, informa a **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** y estos así lo declaran entendido, que, para todos los efectos de aprobaciones de créditos, no se tendrá en cuenta las preaprobaciones que emiten las entidades financieras, toda vez que estas no contienen el estudio crediticio adecuado para proceder a legalizar o ratificar el crédito. Así mismo **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, declara conocer que luego de la aprobación del crédito, deberá proceder a legalizar el mismo con el correspondiente estudio de títulos y avalúo al inmueble objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que los recursos utilizados para la compraventa de la unidad privada prometida en venta provienen de actividades lícitas.

PARAGRAFO SEPTIMO: Con la suscripción de la presente Promesa de Compraventa, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** autoriza(n) en forma irrevocable para que los recursos provenientes del crédito del que trata la presente cláusula sean girados directamente al PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES, o como lo instruya LA PROMITENTE VENDEDORA.

Las partes acuerdan y entienden que cualquier modificación a la forma de pago del precio del(los) inmueble(s) objeto de compraventa deberán ser aprobadas previamente y por escrito por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por lo que cualquier retraso de **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** en el pago de las cuotas establecidas en el Anexo de Pagos, incluyendo aquellos a cumplirse por **EL(LA,LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** después de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa prometida, generará los intereses establecidos en este contrato.

PARAGRAFO OCTAVO: En el evento en que una entidad financiera llegare a objetar, por cualquier razón, la tradición del inmueble en mayor extensión con ocasión del trámite de un crédito hipotecario individual, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, aceptan presentar entonces la solicitud de su crédito ante la entidad financiera donde se tenga el crédito constructor o entidad con convenio constructor, para efectos de continuar con el trámite de la operación crediticia correspondiente.

CLÁUSULA SEXTA.-OTORGAMIENTO ESCRITURA.- Los contratantes acuerdan que EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) suscribirá(n) la Escritura de transferencia del dominio del bien prometido en venta el día _____ de 20__, dentro de la hora de las 8:00 AM en la sede principal de la Constructora Colpatria ubicada en la carrera 54 A No. 127 a -45 en presencia de un funcionario de la Notaria 25 del Círculo de Medellín y que el Apoderado de LA PROMITENTE VENDEDORA lo hará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) en sus oficinas. La no suscripción de la Escritura Pública mencionada en la fecha, hora y lugares convenidos se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal acción.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los contratantes acuerdan expresamente que la oportunidad prevista para la firma de la escritura de compraventa y para la entrega de los inmuebles prometidos en compraventa se estimó con base en el programa que LA PROMITENTE VENDEDORA elaboró para la construcción del Proyecto inmobiliario

en el que se encuentran ubicados los inmuebles objeto de compraventa, sin embargo, el desarrollo de esta clase de obras está sujeta a las contingencias propias del suministro de materiales, cumplimiento de Contratistas, hechos de la naturaleza, caso fortuito, fuerza mayor, huelgas de personal de proveedores, contratistas o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales en la instalación y habilitación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, gas, alcantarillado y telecomunicaciones, escasez de materiales o equipos en el medio, terrorismo o asonada o por demora en los trámites y autorizaciones por parte de las autoridades y en general por cualquier imprevisto ajeno a LA PROMITENTE VENDEDORA. En consecuencia, ocurridas cualquiera de las circunstancias antes mencionadas las partes de común acuerdo y desde ahora prorrogan el termino fijado para la firma de la escritura pública que perfeccione y de cumplimiento al presente contrato y para que se efectué la entrega del inmueble, prórroga que se realizara en periodos automáticos de 20 días hábiles en forma sucesiva y continua, si a ello hubiere lugar, sin necesidad de concurrir a la Notaria para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncian las partes en beneficio reciproco por lo que para que opere dicha prórroga sólo bastará que **LA PROMITENTE VENDEDORA** manifieste o indique la ocurrencia de alguno de aquellos eventos y hasta por 120 días calendario contados a partir de la fecha inicial acordada, no obstante en caso que sean superadas las contingencias que dieron lugar a las prórrogas automáticas, antes de los 120 días calendario, LA PROMITENTE VENDEDORA, notificara EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de tal evento para fijar la nueva fecha y hora de la suscripción de la escritura pública de compraventa, comunicación que hará parte integral de la promesa de compraventa a efectos de reemplazar el plazo inicialmente pactado. Cumplido este periodo máximo de prórrogas automáticas sin que hubiese sido posible firmar la escritura de compraventa y efectuar la entrega del inmueble, es necesario que las partes concurren a firmar otrosí a la promesa de compraventa en donde se establezca las nuevas fechas de cumplimiento, firma de la escritura y entrega que perfeccionen el presente contrato. En el evento en que no medie acuerdo sobre dicha prórroga, se entenderá que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), desiste del compraventa prometida, y se dará por resuelto este contrato, sin necesidad de requerimiento adicional, caso en el cual desde ahora los Contratantes pactan que LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga expresamente a devolver los dineros recibidos como abonos al precio, con el reconocimiento de intereses vencidos, liquidados al D.T.F., pagaderos desde las fechas de abonos efectivos a LA PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar dentro de los 20 días hábiles siguientes a la manifestación escrita de desistimiento del negocio prometido que por esta causa hagan EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en este evento no habrá lugar a indemnización alguna, toda vez que se encuentra ante el acaecimiento de un evento de caso fortuito o fuerza mayor.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que dan cumplimiento al presente contrato, serán asumidos así:

- 1. EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** asumirán los siguientes:
 - a.** El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa.
 - b.** Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a la **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**, a **EL BANCO** otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(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 será asumido en su totalidad por **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**.

- c. El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**.
 - d. 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, serán asumidos en su totalidad por **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**.
2. EL PROMITENTE VENDEDOR asumirá los siguientes:
- a. El cincuenta por ciento (50%) del acto notarial de la compraventa
 - b. El 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 en el evento de que sea necesaria la cancelación de una hipoteca en mayor extensión que podrá constituir sobre el lote de terreno en el cual se desarrolla el proyecto.

CLÁUSULA OCTAVA.- Entrega Material.- LA PROMITENTE VENDEDORA llevará a cabo la entrega real de (el,los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, el día _____ mediante acta suscrita por las partes donde constará el estado del (de los) inmueble (s) recibido (s); los procedimientos y plazos para los arreglos y/o servicios de posventas que se encuentran establecidos en el acta e inventario de entrega. En todo caso, la entrega material de (el, los) inmuebles (s) se efectuará en la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, razón por la cual, en virtud de lo establecido en el parágrafo primero de la cláusula sexta de este contrato, por las circunstancias allí indicadas, las partes de común acuerdo y desde ahora prorrogan el termino fijado para la entrega material del inmueble, prórroga que se realizará en periodos automáticos de 20 días hábiles en forma sucesiva y continua, si a ello hubiere lugar, sin necesidad de concurrir a la notaria para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncian las partes en beneficio reciproco y hasta por 120 días contados a partir de la fecha inicial acordada. En caso de presentarse las prorrogas mencionadas, LA PROMITENTE VENDEDORA informara por escrito al EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES), las circunstancias que la generaron.

PARÁGRAFO PRIMERO.-LAS PARTES son conscientes de que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectúa de manera simultánea a la entrega de los bienes privados, ya que éstos son esenciales para el uso de las unidades residenciales, por lo que no serán objeto de entrega posterior. De la misma forma los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el edificio o Proyecto inmobiliario, de acuerdo a lo regulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. Dicha entrega se efectuará a la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el inmueble prometido en venta se encuentra terminado, con sus servicios públicos instalados y legalizados, así como debidamente aprobado el crédito de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), la PROMITENTE VENDEDORA podrá adelantar las fechas de escrituración y entrega previa solicitud escrita remitida a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES).

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la entrega del inmueble EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), no comparece a recibirlo sin que medie excusa por parte de éste, se enviará una nueva comunicación informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. Si EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, 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 texto de este documento. En este último caso EL PROMITENTE VENDEDOR 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) Los documentos mencionados en el literal anterior serán ANEXOS a la escritura pública de la de transferencia del inmueble.
- c) Copia de esta escritura será remitida físicamente a la última dirección de correo de notificaciones que respectivamente EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) le informó la PROMITENTE VENDEDORA, situación que será informada vía e-mail.

PARÁGRAFO CUARTO: Las observaciones que realicen EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), se plasmarán en el acta de entrega respectiva. Las únicas causales válidas por la que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) no reciban los inmuebles son: 1. No se encuentre(n) terminada(s) la(s) unidad(s) privada(s) 2. Que el inmueble no cuente con servicios públicos de agua luz y gas. 3. Que los defectos de los cuales adolezca(n) la unidad(s) privada(s) impidan su uso y goce plenos. En caso de que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), se niegue a recibir el (los) inmueble(s) por causas diferentes a las enunciadas anteriormente se aplicará el mismo procedimiento establecido en el parágrafo tercero de esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO: Si se debe suspender la construcción por cualquier hecho imprevisible e irresistible generador de caso fortuito o fuerza mayor, como, por ejemplo, hechos de la naturaleza, terrorismo o asonada. Así mismo, se pueden presentar hechos tales como tardanza por culpa exclusiva por parte de las entidades oficiales en la instalación y habilitación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, y gas, escasez probada de materiales o por demora exclusiva por parte de las entidades en los trámites y autorizaciones, se aplicará lo previsto en el parágrafo primero de la cláusula sexta del presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), conoce y acepta que, por razones del proceso constructivo, es posible que el parqueadero y/o depósito, adquirido o asignado, se encuentre en proceso de construcción, o esté previsto para una etapa posterior del proyecto inmobiliario; por tal razón y mientras se entregan las unidades mencionadas, LA PROMITENTE VENDEDORA, le podrá asignar unidades diferentes de manera temporal, mediante la suscripción un contrato de comodato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: FONDO NACIONAL DEL AHORRO. - LA PROMETIENTE VENDEDORA llevará a cabo la entrega real de (el, los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, cinco (05) días hábiles siguientes a que el fondo Nacional del Ahorro; efectúe y notifique el desembolso del crédito hipotecario en favor del prometiente Vendedor.

PARAGRAFO ENTREGA CON SUBSIDIO CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR.- En el evento en que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, cumpla los requisitos legalmente exigidos para el reconocimiento y pago del subsidio para vivienda que otorga el Estado a través de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de policía, LA PROMITENTE VENDEDORA llevará a cabo la entrega real de (el, los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, cinco (05) días hábiles siguientes a que la Caja Promotora de vivienda militar; efectúe y notifique el desembolso del subsidio de vivienda, en favor de la Promitente Vendedora.

CLÁUSULA NOVENA.- Saneamiento, Dominio y Libertad.- -En la Escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, se estipulará que LA PROMITENTE VENDEDORA responderá a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) por los vicios de evicción, redhibitorios y vicios ocultos que llegaren a presentarse en el mismo inmueble, en los términos previstos en la Ley. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga con la firma de este documento a asumir las demás obligaciones derivadas de la misma incluyendo el saneamiento de la unidad privada prometida en venta, que el inmueble no ha sido enajenado por acto anterior

al presente, no soportará limitaciones del dominio diferentes de las que provienen del régimen de propiedad horizontal y de la hipoteca constituida o que se constituirá sobre el predio en mayor extensión para garantizar el crédito constructor, y que al momento de su transferencia a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA los poseerá quieta, regular y pacíficamente, y declara que se hará su entrega libre de registro por demandas civiles, censos, derechos de uso y habitación, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, anticresis, embargos, hipotecas y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes. Así mismo, LA PROMITENTE VENDEDORA, responderá por la calidad de la construcción, por la evicción y los vicios ocultos que llegaren a presentarse en el mismo inmueble, en los términos previstos en la Ley

CLAUSULA DÉCIMA.- Pago de Impuestos.- Los Contratantes acuerdan que LA PROMITENTE VENDEDORA pagará y declarará los impuestos de predial y complementarios que afecten los inmuebles prometidos en venta, que se hayan notificado y liquidado hasta el día en que se otorgue la Escritura Pública de transferencia del dominio de los inmuebles, en adelante correrán por cuenta exclusiva de EL (LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) independientemente de si para esa fecha se ha solicitado o no el desenglobe catastral o se ha producido la asignación individual de cédula catastral. Las partes contratantes convienen en determinar que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) pagará(n) íntegramente los gravámenes de contribución por valorización Local o de Beneficio General que se liquide y/o notifique con posterioridad a la fecha de la Escritura pública de compraventa respecto de los inmuebles objeto de esta, toda vez que estas contribuciones no son conocidas por LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará este contrato 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 PROMITENTE 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 secretaria de hacienda, Dicho pago será requisito para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura pública que perfeccionará este contrato

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA radicará ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral del (los) inmueble(s) que se promete(n) en venta.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- Servicios.- LA PROMITENTE VENDEDORA entregará dotado el inmueble prometido en venta de 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 pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) desde el momento de la entrega del inmueble, por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida.

La empresa de energía podrá realizar el cobro del cargo por conexión de energía eléctrica en la primera factura que reciba EL (LOS) COMPRADOR (S) 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 art.90, y la Resolución CREG 108 de 1997 art. 21.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La PROMITENTE VENDEDORA entregara las redes para la instalación de los servicios públicos del gas natural y teléfonos. Por lo tanto estará a cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) los costos de los derechos de conexión y del medidor de gas, de la respectiva unidad de vivienda. Si en el momento de la escrituración del inmueble LA PROMITENTE VENDEDORA hubiese cancelado los derechos de conexión y del medidor de gas, éstos deberán ser reembolsados por EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume directamente EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) 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 inmueble objeto de esta promesa, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente, asumiendo la PROMITENTE VENDEDORA la totalidad del costo de estos servicios provisionales hasta tanto no se entreguen los definitivos. En todo caso, será de cargo de la PROMITENTE VENDEDORA a sus expensas obtener la conexión definitiva en un tiempo prudencial y ante la situación descrita, EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) exonera(n) de toda responsabilidad a LA PROMITENTE VENDEDORA, siempre y cuando se hayan adelantado oportunamente los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y/o no exista culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- Radicación.- LA PROMITENTE VENDEDORA radicó ante La SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, o ante la secretaria de planeacion del respectivo municipio donde se encuentre el inmueble prometido en venta, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la ley 962 del 2005 y su decreto reglamentario 2180 del 29 de junio del 2006

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- Cesión del Contrato.- EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se obligan a no ceder a ningún título los derechos y obligaciones que para ellos se derivan de la promesa de compraventa contenida en este documento, sin la aceptación expresa y escrita DE EL(LA) PROMITENTE VENDEDOR(A).

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR, podrá ceder a cualquier título los derechos y obligaciones que se deriven de este contrato, siempre y cuando el cesionario se encuentre registrado ante la subsecretaria de inspección vigilancia y control de vivienda de la secretaria distrital del habitat y la cesión sea autorizada por dicha entidad

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- Modificaciones a Unidades Privadas.- LA PROMITENTE VENDEDORA solamente realizará las reformas planteadas en el proyecto de venta de acuerdo a las opciones que esta misma disponga para ofrecer en el proyecto. LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por ninguna modificación que realice(n) EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) en las unidades privadas 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) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- Acabados.- EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) declara (n) conocer el diseño aprobado por la autoridad competente para el desarrollo del proyecto tanto en los aspectos arquitectónicos como urbanísticos, los que componen el producto inmobiliario ofrecido en venta y aceptado por EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES). En razón a las diferencias que se pueden originar entre los lotes de fabricación de elementos para los acabados, LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de modificar (por otros de igual calidad y similar apariencia) los colores, materiales y diseños que empleará, en las unidades del Proyecto inmobiliario, con relación a los utilizados en la unidad de vivienda modelo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - Garantías. - De conformidad con las normas legales vigentes, LA PROMITENTE VENDEDORA cederá las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con los que está dotado el inmueble. La entrega material del inmueble objeto de esta promesa, se realizará mediante acta, en la cual constará el inventario, la revisión del inmueble de todas las dependencias, especificaciones de construcción, apariencia y funcionamiento de los elementos y equipos de este, de conformidad con lo ofrecido en venta. A esta acta se acompañarán las garantías de los proveedores mencionadas. EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) se comprometen a respetar y conservar en su totalidad la infraestructura y diseños tanto estructurales como arquitectónicos originales de los inmuebles que se venden. En el evento que EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES), por su cuenta y riesgo efectúe modificaciones o ampliaciones sobre los muros y estructuras de los inmuebles enajenados sin la aprobación previa y escrita del LA PROMITENTE VENDEDORA, perderá todas las garantías

PARÁGRAFO: A partir de la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, será de cargo de EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A, ES) el mantenimiento de su inmueble y en general todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios de constructor. El constructor responderá por las garantías del inmueble y las garantías de las zonas y bienes comunes, de la siguiente forma: a) por estabilidad de obra por un término de diez (10) años y b) por los acabados por un término de un (1) año.

Todo de conformidad con la Ley 1480 de 2011 y normas concordantes que lo adicionen o complementen.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - Visitas al inmueble. - EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) podrán visitar la obra una vez, dentro el periodo comprendido; entre los 60 días anteriores a la fecha de entrega del inmueble y hasta 30 días antes a la fecha de la entrega de este, de tal forma que no podrá ingresar a realizar la visita dentro de los treinta días anteriores a la fecha pactada para la entrega, la visita se hará previa solicitud dirigida a LA PROMITENTE VENDEDORA. La entrada a los inmuebles solo se permitirá mediante la presentación de autorización escrita elaborada por la PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA SAGRLAFT.- EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES), declaran bajo la gravedad de juramento que los activos o bienes relacionados en el presente contrato son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declaran bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes derivadas del incumplimiento de esta cláusula. Para el efecto, se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SAGRLAFT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar los documentos soportes respectivos y actualizar su información anualmente.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: TRATAMIENTO DE DATOS: EL(LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES), Bajo los presupuestos de la ley 1581 de 2012 autoriza, acepta y conoce que la CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A 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, secretaria del habitad, 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, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información.

CLÁUSULA VIGESIMA. - Declaración Adicional. - EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) declara (n) que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento y de entender su contenido y alcances.

PARAGRAFO: En caso de fallecimiento de alguno de EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES), los dineros abonados para el pago del precio del inmueble(s) que se promete en venta por medio del presente contrato, serán transferidos a quien le fueren adjudicados mediante sentencia ejecutoriada o escritura pública debidamente otorgada, que ponga fin al proceso de sucesión; siempre y cuando estos documentos se aporten dentro de los 90 días calendario siguiente a la fecha del fallecimiento. Si no se aportaren dentro de esta oportunidad el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin necesidad de requerimiento previo ni constituciones en mora, cuya renuncia se entiende expresa por parte de EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) con la suscripción del presente contrato. En consecuencia, vencido este plazo y a partir de la notificación de ello al quienes acrediten la calidad de heredero, , LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de ofrecer nuevamente el inmueble y procederá a la devolución de los valores recibidos como abonos al pago del precio del inmueble, objeto de este contrato en favor de EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) sobreviviente (s), y en las proporciones que se hubieren indicado y a falta de ellas en igual proporción para todos los destinatarios, de tal manera que la proporción correspondiente a quien falleciere, será entregada a quien se adjudique mediante sentencia judicial. Para efectos de la devolución de los dineros, la misma se hará mediante transferencia bancaria al número de cuenta que fuere informada LA PROMITENTE VENDEDORA.

#	COMPRADOR	CON PARTICIPACIÓN
1)	Cédula de Ciudadanía	%
2)	Cédula de Ciudadanía	%

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - Arras: Se establecerán arras equivalente al 20% del valor del inmueble, estas arras se regularán como lo ordena el Artículo 866 del Código de Comercio, es decir, que cada uno de los contractuales podrá retractarse, el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas.

PARAGRAFO: Con ocasión a la devolución de saldos a mi(nuestro) favor si llegare a existir, autorizo(amos) a que se me(nos) descuente el valor aplicable al momento de la notificación de desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor, situación que autorizo también me sea notificado a los datos de contacto aquí consignados sin requerir confirmación de aceptación de mi (nuestra) parte, por lo cual la Promitente vendedora o el Patrimonio Autónomo



2 enero, 2024

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, los atenderemos en nuestras líneas de atención al cliente: Bogotá 643 9066 y Resto del país 018000119080. Fax 6246004 (Bogotá), y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

correspondiente según aplique girará tales sumas de dinero dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la siguiente cuenta bancaria:

Titular de la cuenta: _____

Número de cuenta: _____

Tipo de cuenta: _____

Entidad: _____

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. Son anexos del presente contrato y hacen parte integral del mismo: **a)** anexos de pagos, **b)** Anexo de especificaciones y **c)** Anexos de recomendaciones Generales **d)** Alternativa de negociación (Plano).

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - Domicilio Contractual- El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C., para el envío de correspondencia, notificaciones y demás fines relacionados con el presente contrato, las partes indican las siguientes direcciones:

LA PROMITENTE VENDEDORA : **CARRERA 54 A No. 127 A - 45**

EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES):
DIRECCIÓN _____ TELÉFONO _____
FIJO _____ TELÉFONO CELULAR _____
E-MAIL _____

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: 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 administrativas y penales vigentes, ni realiza ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione; (ii) que no usará a CONSTRUCTORA COLPATRIA o la relación comercial con ésta para cometer actos relacionados con soborno y corrupción, entendiendo estas conductas dentro del marco de las normas penales vigentes; (iii) que cumplirá con los requerimientos de todas las leyes, reglas, regulaciones y ordenes 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) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES) 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 of 1977, y sus modificaciones (en adelante "FCPA") y la Ley sobre Sobornos del Reino Unido de 2010 y sus modificaciones. EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) adicionalmente declara y garantiza que ningún Funcionario



2 enero, 2024

Sus comentarios y requerimientos son muy importantes para nosotros, los atenderemos en nuestras líneas de atención al cliente: Bogotá 643 9066 y Resto del país 018000119080. Fax 6246004 (Bogotá), y en el correo electrónico servicioalcliente@constructoracolpatria.com

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) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) notificará prontamente por escrito a CONSTRUCTORA COLPATRIA, si tiene conocimiento o tiene razón para sospechar de cualquier violación del FCPA, UK Bribery, 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) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) se compromete a notificar por escrito a CONSTRUCTORA COLPATRIA, 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) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) o el de sus representadas, se conviertan en Funcionario Público durante la vigencia de este contrato. Una vez recibida la citada notificación por escrito, EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES) y CONSTRUCTORA COLPATRIA 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 discusión, cualquiera de esos asuntos no puede ser resuelto a juicio razonable de CONSTRUCTORA COLPATRIA, ésta podrá terminar este contrato notificando por escrito a EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES).

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 y/u otras leyes aplicables."

Para constancia se firma en _____, en tres (3) ejemplares idénticos, en la fecha_____.

LA PROMITENTE VENDEDORA,

CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S
Apoderado (a) Especial

EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)

Medellín, enero 02 de 2024

Señores
ALCALDIA DE MEDELLIN
SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO
Municipio de Medellín

**Asunto: Respuesta a observaciones para subsanar radicación de documentos para
permiso de Enajenación PROYECTO JAZZ ETAPA 2
RADICADO No. 202310366178 del 03 de noviembre de 2023**

Mediante el presente me permito dar respuesta a las anotaciones informadas según requerimiento numerado 202331048775 con fecha del 15 de diciembre de 2023:

ANOTACION 02 y ANOTACION 03: Se insiste en que los formatos que se incluyen en esta solicitud refieren a un modelo a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, que es lo que se requiere para este trámite, el modelo no expresa una fecha definida por cuanto se trata de una minuta general para cada unidad del proyecto, pero que obviamente se incluyen los datos correspondientes a fecha y unidad o unidades del negocio inmobiliario, cuando se realiza el proceso de firma de promesas, o de escrituración según corresponda, con las fechas definitivas y reales de entrega de cada inmueble, la fecha de escritura y de entrega son el mismo día y por supuesto se incluyen en los espacios en blanco que ahora aparecen en este formato general, que además son diferentes fechas para cada negocio.

ANOTACION 06: Igual que en los modelos de promesa y compraventa, se insiste en que, para el acta de entrega, que se radicó a esta solicitud, se radica es un modelo de acta de entrega, donde obviamente se diligencian y se llenan los espacios en blanco en el momento que se está haciendo la entrega del inmueble, en sitio y de común acuerdo entre las partes que acuden a la entrega y recibo del inmueble.

Gracias por su atención, quedo atenta a demás comentarios.



Liliana Patricia Cadavid Berrio

Profesional de Proyectos Inmobiliarios Regional Medellín



LilianaP.Cadavid@constructoracolpatria.com



310 212 85 64



Cra 43B # 16-41 oficina 1505 Edificio Staff •
Medellín – Colombia



Somos
Apasionados
por el progreso

Visítanos en: <https://www.constructoracolpatria.com/>

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA:

DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023).

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en el Despacho de la Notaría tercera (03) de este Círculo, cuyo Notario(a) es el(la) Doctor(a)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN

RES. 1156/96 SUPER INT. DE NOT. Y REG.

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN

RES. 1156/96 SUPER INT. DE NOT. Y REG.

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

LIBERACION DE HIPOTECA	\$	XXXXXXXXX.00
------------------------	----	--------------

1250000	COMPRAVENTA BIEN INMUEBLES	\$	XXXXXXXXX.00
---------	----------------------------	----	--------------

2190000	HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA	\$	XXXXXXXXX.00
---------	--	----	--------------

3040000	AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI (-) NO (X)
---------	------------------------------	-------------------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACIÓN
-------------------------------------	----------------

LIBERACION DE HIPOTECA

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

A: FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. en su condición de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FC-JAZZ

NIT. 830.053.994-4

COMPRAVENTA -----

DE: FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo

denominado FC- JAZZ (ANTES DENOMINADO LOS COLORES)

FIDEICOMITENTE: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S NIT: 860.058.070 –
6

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: CONVEL S.A.S. NIT 890.905.022-6

A: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.C. XXXXXXXXX.---- --

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

DE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.C. XXXXXXXX.---- --

A: BANCOLOMBIA S.A - Nit. 890.903.938-8.

UBICACIÓN DEL PREDIO: MUNICIPIO: MEDELLIN. -----

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA. ----- URBANO: (X) -----

INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO: APARTAMENTO NÚMERO
_____, **TORRE 2 ETAPA 2.1, CUARTO**

UTIL XXXXXXXXXXXXXXX (xx) ETAPA 2.1, CELDA DE PARQUEO XXXXXXXXXXXXXXX
(xx), ETAPA 2.1 O EDIFICIO DE PARQUEADEROS (Etapa 2.2) CUARTO UTIL

HOBBY No. _____ COMUN DE USO EXCLUSIVO, QUE HACE(N) PARTE
DEL **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ** – PROPIEDAD
HORIZONTAL- ubicado en LA CARRERA 71A NO. 53A- 49 Y CARRERA 71A
NO. 53A – 45 de la nomenclatura oficial del Municipio de Medellín.

DIRECCIÓN: CARRERA 71A NO. 53A- 49 Y CARRERA 71A NO. 53A – 45

MATRICULA INMOBILIARIA No.: 01N-XXXXXX.

Codigo Catastral: AAB0096JAXE y AAB0096JAWB (EN MAYOR
EXTENSIÓN) .

----- HASTA AQUÍ EL FORMULARIO DE CALIFICACIÓN

En la ciudad de Medellín, Capital del Departamento de Antioquia, República
de Colombia, a la NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN, de la cual es titular,-
----- compareció (eron) (con CD) a otorgar
escritura en los siguientes términos:

Se otorgó la escritura pública que se contiene en los siguientes términos:

--- SECCIÓN PRIMERA ---

LIBERACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN (BANCO DE OCCIDENTE)

Compareció el Doctor _____, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía N° _____, expedida en _____, quien obra en nombre y representación de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** con NIT. 890.300.279-4, Establecimiento Bancario con existencia legal y domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca); todo lo cual se acredita con copia de certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se protocoliza con la presente escritura, junto con certificado mercantil de la entidad, quien manifestó que con el presente instrumento procede a efectuar una **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA**, con sustento en las siguientes. _____

ESTIPULACIONES

PRIMERO: Que por escritura pública número cuatro mil ciento treinta y ocho (No. 4138) del 29 de diciembre 2022 otorgada en la Notaria TERCERA (3a) del Circulo de **Medellín**, se constituyó por **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FC- JAZZ (ANTES DENOMINADO LOS COLORES)** Nit. 830.053.994-4, hipoteca abierta sin límite en la cuantía a favor de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** para garantizar el crédito que recayó en mayor extensión sobre los predios con matrículas inmobiliarias números 01N-5497010 y 01N-5525210 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, ubicados en las CARRERA 71A NO. 53A-49 Y CARRERA 71A NO. 53A – 45.

SEGUNDO: Que la DEUDORA - HIPOTECANTE ha abonado la suma de _____ MILLONES _____ MIL

PESOS (\$_____ .000) MONEDA CORRIENTE a la obligación inicial y ha solicitado a liberación parcial de la hipoteca que en mayor extensión que recae sobre el inmueble que se describe en la cláusula siguiente. _____

TERCERO: Que en el carácter indicado, el exponente libera del gravamen hipotecario constituido en mayor extensión a favor de su representado (a) por la citada escritura pública número cuatro mil ciento treinta y ocho (No. 4138) del 29 de diciembre 2022 otorgada en la Notaria TERCERA (3a) del Círculo de **Medellín**, los siguientes inmuebles: APARTAMENTO NÚMERO _____, **TORRE 2 ETAPA 2.1, CUARTO UTIL xxxxxxxxxxxxxx (xx) ETAPA 2.1, CELDA DE PARQUEO xxxxxxxxxxxxxx (xx), ETAPA 2.1** **EDIFICIO DE PARQUEADEROS (Etapa 2.2) QUE HACE(N) PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ – PROPIEDAD HORIZONTAL-** ubicados en LA CARRERA 71A NO. 53A- 49 Y CARRERA 71A NO. 53A – 45 de la nomenclatura oficial del Municipio de Medellín identificados con los folios individuales de matrícula inmobiliaria _____, _____, _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. _____

CUARTO: Que, salvo lo expresado en la cláusula anterior, la hipoteca de mayor extensión mencionada en la cláusula PRIMERA de las presentes declaraciones y demás garantías constituidas sobre los inmuebles gravados con la misma y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen, queda vigente y sin modificación a cargo de LA DEUDORA HIPOTECANTE y a favor de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** _____

QUINTO: En cumplimiento en lo normado en el literal c) del Artículo 51 del Decreto 188 de 2013, para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente cancelación parcial, la proporción que le corresponde al inmueble sobre el cual ella recae, respecto del gravamen hipotecario de mayor extensión es equivalente al valor de _____ **MILLONES** _____ **MIL PESOS (\$_____ .000) MONEDA CORRIENTE.** _____

La compareciente manifiesta que sobre los inmuebles con matrículas 01N-5497010 y 01N-5525210 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, se construye la ETAPA TORRE 2 (Etapa 2.1) con matrícula inmobiliaria número 01N-5497010 y EDIFICIO DE PARQUEADEROS (Etapa 2.2) con matrícula inmobiliaria número 01N-5525210 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ, dichas etapas fueron sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2,001 elevado y protocolizado por medio de la escritura pública N° **1720 del 26 de julio de 2023 de la Notaría Tercera (3ª) de Medellín**, posteriormente aclarada mediante la ep 2.342 del VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DE 2023 **de la Notaría Tercera (3ª) de Medellín** debidamente registradas el 29 de septiembre de 2023 en la oficina de instrumentos públicos de Medellín, de los que surgen los inmuebles cuyas matrículas inmobiliarias son objeto de esta cancelación parcial

HASTA AQUÍ LA MINUTA - - - - -

SECCIÓN SEGUNDA

----- COMPRAVENTA -----

Comparecieron:

- 1) MYRIAM ANDREA BELTRÁN RINCÓN** apoderada especial de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. identificada con NIT. 860.058.070-6, sociedad mercantil con domicilio en Bogotá D.C., constituida inicialmente con la denominación de “INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA AURORA S.A.”, por medio de la escritura pública número mil quinientos setenta y nueve (1579) otorgada el once (11) de junio de mil novecientos setenta y siete (1977) en la Notaría octava (8ª) del círculo de Bogotá D.C., y cambiada esa denominación por la actual mediante la escritura pública número cuatrocientos

setenta y tres (473) otorgada el veintisiete (17) de febrero de mil novecientos ochenta (1980) en la misma Notaría; quien por Acta No. 065 del 25 de noviembre de 2020 de la asamblea de accionistas, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 19 de febrero de 2021, con el No. 02664282 del libro IX, la sociedad cambio su denominación o razón social de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.** a **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** conforme, al Poder especial a ella conferido mediante documento privado y con el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual adjunta para su protocolización; quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE, 2) CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** sociedad que a su vez obra en calidad de Apoderada Especial de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC-JAZZ** identificado con NIT 830.053.994-4 , según poder con fecha de autenticación del ____ (____) de _____ de dos mil veintitres (2023), otorgado **SANDRA CAROLINA PÁEZ TORRES** mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 1.075.654.293 y, quien obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, NIT 800.144.467 – 6, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número mil setecientos diez (1710) de fecha diecisiete (17) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) otorgada en la Notaría Cuarenta y cuatro (44) del círculo de Bogotá, D.C., autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria mediante resolución Número Tres mil novecientos cuarenta (3940) de fecha veintiocho (28) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual consta en el Certificado expedido por la Superintendencia

Financiera de Colombia, que se adjunta para su protocolización con la presente escritura pública, sociedad fiduciaria quien en el presente Acto actúa única y exclusivamente en su calidad de Vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ NIT 830.053.994-4 (ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES) **Y COMO PROPIETARIO FIDUCIARIO DE LOS LOTES IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5497010 Y 01N-5525210;** constituido mediante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** de fecha 18 de noviembre de 2016, modificado mediante otrosí No. 1 de fecha 16 de enero de 2018, otrosí No. 2 de fecha 14 de junio de 2018, otrosí No. 3 de fecha 10 de octubre de 2018 y Otrosí No. 4 de fecha 8 de mayo de 2019, para transformarlo en un contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y pagos y a partir del cual se constituye el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC-JAZZ**, quien se denominará **EL TRADENTE**, y **3.) MYRIAM ANDREA BELTRAN RINCON**, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 52.588.470 expedida en Medellín, obrando en su calidad de Apoderada Especial de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, identificada con NIT. 860.058.070-6 sociedad debidamente facultada mediante poder especial otorgado por **DANIEL VELEZ BRAVO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.786.211 obra en calidad de representante legal de la sociedad **CONVEL S.A.S.** sociedad comercial constituida por escritura pública número cuatro mil ochocientos diecinueve (4819) otorgada el cuatro (4) de Septiembre de mil novecientos sesenta y siete (1967) en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Medellín, con NIT 890905022-6, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de en calidad de constructora del proyecto, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, y **INSERTAR NOMBRE COMPRADOR**,

identificado(a)(s) con la(s) cedula(s) de ciudadanía número(s) **INSERTAR ## IDENTIFICACION** expedida en **INSERTAR LUGAR EXP. IDENTIFICACION**, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en **INSERTAR LUGAR DOMICILIO COMPRADOR**, de estado civil **INSERTAR ESTADO CIVIL COMPRADOR**, actuando en su propio nombre, quien(es) en adelante se denominara(n) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** y manifestaron, previas las siguientes consideraciones: -----

PRIMERA. – Fiducia Mercantil: Que mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S (ANTES CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.)** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, suscribieron el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES**, modificado mediante otrosí integral No. 1 del día dieciseis (16) de enero del dos mil dieciocho (2018) para transformarlo en un contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y pagos y a partir del cual se constituye el **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC-JAZZ**. Posteriormente, en razón a la invitación efectuada por Constructora Colpatria S.A.S a la sociedad CONVEL SAS a participar en el desarrollo del proyecto inmobiliario JAZZ, el día catorce (14) de junio del dos mil dieciocho (2018) se suscribe otrosi No. 2 al Contrato de Fiducia Inmobiliario de administración y pagos celebrado el día dieciseis (16) de enero del dos mil dieciocho (2018) entre Constructora Colpatria S.A.S (en calidad de Fideicomitente) y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. (en calidad de Fiducaria) para vincular a la sociedad CONVEL SAS, sociedad identificada con Nit. 890.905.022-6, como Fideicomitente Constructor, el 10 de octubre de 2018 se suscribe otrosi No. 03 a través del se autoriza al fideicomiso actuar como titular del crédito operación específica de cartera del lote, crédito preoperativo y crédito constructor que serían otorgados por Bancolombia S.A. para la etapa 1,

finalmente el 08 de mayo de 2019 se suscribe otrosí Integral No. 4.

SEGUNDA.- Constitución y Existencia.- Que CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., identificada con Nit. 860.058,070-6, es una sociedad mercantil con domicilio en Bogotá D.C., legalmente constituida según consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de comercio de Bogotá D.C., que se protocoliza. La CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S para efectos del presente documento ostentara la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE. -----

Que **CONVEL S.A.S.** identificada con NIT 890.905.022-6 es una sociedad comercial, con domicilio en Medellín, legalmente constituida según consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de comercio de Medellín para Antioquia, que se protocoliza. **CONVEL S.A.S.** para efectos del presente documento ostentará la calidad de constructora del proyecto, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE.**

TERCERA.- EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) con la simple suscripción del presente documento ratifica lo ya indicado en la Promesa de Compraventa celebrada entre este último y la CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, deja constancia expresa que conoce y acepta que EL FIDUCIARIO no es constructor, gerente, promotor, auditor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del proyecto de construcción, saneamiento por vicios redhibitorios o de evicción, los cuales serán asumidos en su totalidad y de manera liberatoria por CONVEL S.A.S.. -----

CUARTA.- Con la suscripción del presente instrumento público se está dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa con todas sus modificaciones y otrosí suscrito(s) entre EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S -----

QUINTA.- Con base en las anteriores consideraciones EL TRADENTE y EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) celebran el presente Contrato de Compraventa, el cual quedará redactado en los siguientes términos:: -----

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.- FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. actuando unica y exclusivamente como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC- LOS COLORES, quien en adelante se denominará EL TRADENTE, por instrucción expresa del FIDEICOMITENTE y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE, la cual se ratifica con la suscripción de la presente Escritura Pública, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) en su calidad de tradente y propietario fiduciario el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: APARTAMENTO NÚMERO _____, **TORRE 2 ETAPA 2.1, CUARTO UTIL xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) ETAPA 2.1, CELDA DE PARQUEO xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), ETAPA 2.1 O EDIFICIO DE PARQUEADEROS (Etapa 2.2) QUE HACE(N) PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ – PROPIEDAD HORIZONTAL-** ubicado en LA CARRERA 71A NO. 53A- 49 Y CARRERA 71A NO. 53A – 45 de la nomenclatura oficial del Municipio de Medellín, cuya área, dependencia y linderos particulares son: -----

INSERTAR LINDEROS APTO

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. -----

A este (os) inmueble (s) le (s) corresponde (n) la (s) matricula (s) inmobiliaria (s) No.(s) 01N - **INSERTAR MATRICULA INMOBILIARIA** y el código catastral número _____ en mayor extensión.-----

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) EL CUARTO UTIL HOBBY No. _____ COMUN DE USO EXCLUSIVO establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal.

CUARTO UTIL xxxxxxxxxxxxxxxx (xx).

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. -----

A este (os) inmueble (s) le (s) corresponde (n) la (s) matricula (s) inmobiliaria (s) No.(s) 01N - **INSERTAR MATRICULA INMOBILIARIA** y el código catastral número _____ en mayor extensión.-----

CELDA DE PARQUEO xxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

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. -----

A este (os) inmueble (s) le (s) corresponde (n) la (s) matricula (s) inmobiliaria (s) No.(s) 01N - **INSERTAR MATRICULA INMOBILIARIA** y el código catastral número _____ en mayor extensión.-----

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) EL CUARTO UTIL HOBBY No. _____ COMUN DE USO EXCLUSIVO establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante la indicación de áreas y linderos el (los) inmuebles (s) se venden como 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 por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- 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.- LOTE: El (los) bien(es) descritos(s) en la cláusula anterior forma(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ – PROPIEDAD HORIZONTAL**; está localizado en la ciudad de Medellín- Antioquia, distinguido en la nomenclatura urbana como CARRERA 71A NO. 53A- 49 Y CARRERA 71A NO. 53A – 45 de la nomenclatura urbana de Medellín y se construye sobre el Lote de terreno que a continuación

se alindera así:

1. **LOTE 2 (ETAPA 2-1):** del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ**. El lote de terreno está ubicado en el municipio de Medellín, en el barrio Cuarta Brigada, con un área total de **2172.72 m2**. Cuyos linderos están basados en el plano **Lote C100D** denominado “Etapa 1 de Construcción a Licenciar” que se protocoliza con la presente escritura y son: Por el **NORTE** del punto 14 al punto 1, en línea recta, con la Calle 55 en una longitud de 75,14 metros; Por el **ORIENTE** del punto 1 al punto 1A, en línea recta, con el Lote 04 (Cesión Vial), en una longitud de 14,98 metros; Por el **SUR** del punto 1A al punto 10, en línea quebrada, pasando por los puntos 10J, 10I, 10H, 10G, 10F, 10E, 10D, 10C, 10B, 10A, donde los puntos de cambio de dirección son 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H, 10I y 10J, en una longitud de 75,03 metros, con el Lote 01 (Etapa 1); y por el **OCCIDENTE** del punto 10 al punto 14, en línea recta, pasando por los puntos 11, 12 y 13, en una longitud de 47,41 metros, con los predios que les corresponde la matrícula inmobiliaria 01N-357734, 01N-107050 y 01N-5109877 con CBML 11150160005,

CBML 11150160006 y CBML 11150160015. Iniciando en el punto 14 y cerrando en el mismo, tal como se indica en el plano **Lote C100D**.

En este inmueble se desarrollará la etapa 2.1 denominada TORRE ETAPA 2.

A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDE LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5497010 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA NORTE.

Codigo Catastral: AAB0096JAWB

1. **LOTE 3A (ETAPA 2-2):** Lote destinado a la construcción de la Etapa 2 del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ**. El lote de terreno esta ubicado en el municipio de Medellin, en el Barrio Cuarta Brigada, con un área total de 970.70 m2. Cuyos linderos están basados en el plano Lote C100F, que se protoliza con la presente escritura y son: Por el **NORTE** del punto 8 al punto 1F, en línea recta, en una longitud de 58,48, con el lote 01 (Etapa I), por el **ORIENTE** del punto 1F al punto 1G, en línea recta, en una longitud de 16,50 metros, con el lote 04 (cesión vial); por el **SUR** del punto 1G al 6A, en línea recta, con una longitud de 57,88 metros, con el lote 03B, por el **OCCIDENTE** del punto 6A al punto 8, en línea recta, pasando por el punto 7, con una longitud de 16.53 metros, con los predios que les corresponden las matrículas inmobiliarias Nos. 01N-5346900 y 01N-5346917, con CBML 11150160022 y CBML 11150160024. Iniciando en el punto 8 y cerrando en el mismo, tal como se indica en el plano **Lote C100F**.

En este inmueble se desarrollará la etapa 2.2 denominada EDIFICIO DE PARQUEADEROS.

A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDE LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-5525210 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA NORTE.

Codigo Catastral: AAB0096JAXE

TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EI CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ – PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001 mediante escritura pública número seiscientos setenta y cinco (675) del veinte (20) de marzo de dos mil veinte (2020) de la Notaría Cuarta de Medellín, aclarada mediante la escritura pública número MIL DOSCIENTOS CUATRO (1204) del quince (15) de julio de dos mil veinte (2020), nuevamente aclarada mediante la escritura pública número MIL QUINIENTOS VEINTITRES (1523) del veintiocho (28) de agosto de dos mil veinte (2020) y posteriormente aclarada mediante la escritura pública número MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO (1641) del once (11) de septiembre de dos mil veinte (2020) todas de la Notaría Tercera de Medellín, Antioquia debidamente inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Antioquia Zona Norte, posteriormente la adición al régimen de propiedad horizontal de la etapa 2 se realizó mediante la escritura pública N° **1720 del 26 de julio de 2023**, posteriormente aclarada mediante la ep 2.342 del veintisiete (27) de septiembre de 2023 **ambas de la Notaría Tercera (3ª) de Medellín** debidamente registradas el 29 de septiembre de 2023 en la oficina de instrumentos públicos de Medellín en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la presente compraventa.. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EI CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ – PROPIEDAD HORIZONTAL se desarrolló con sustento en:

Planos aprobados por la **Curaduría Urbana Tercera de Medellín**, que muestran la localización, linderos, nomenclatura y área de los bienes de dominio particular y exclusivo y el señalamiento general de las áreas comunes de la **TORRE ETAPA 2 (etapa 2.1) y EDIFICIO DE PARQUEADEROS (etapa 2.2) del CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ**.

b) Especificaciones de construcción (incorporadas al texto de la adición al reglamento de propiedad horizontal).

c) Condiciones de seguridad y salubridad (incorporadas al texto de la adición al reglamento de propiedad horizontal).

Los anteriores documentos debidamente protocolizados en el reglamento de propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del(los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y está obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar. -----

PARÁGRAFO TERCERO: El inmueble será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, el parqueadero para estacionamiento de vehículo liviano y cuarto útil, para depósito de mercancías, esta destinación no podrá ser variada por EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal. -----

CUARTA.- ADQUISICIÓN. Títulos de Adquisición: **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, sociedad la cual actúa a su vez única y exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ (ANTES DENOMINADO LOS COLORES)**, adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble anteriormente descrito, en mayor extensión, así:

1. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5497010 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, lo adquirió en mayor extensión así: A) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 01N-392586 por transferencia de dominio la

INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA SALAZAR Y HERRERA a título de compraventa, según consta en la escritura pública número 1218 del 22 de noviembre de 2.016 de la Notaría 31 de Medellín, debidamente registrada. B) El inmueble identificado con la matrícula 01N-180890, del LEASING BANCOLOMBIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO a título de compraventa en ejercicio de la opción de compra, según consta en la escritura pública número 1337 del 13 de diciembre de 2016 de la Notaría 31 de Medellín, debidamente registrada. C) El inmueble identificado con la matrícula 01N-214914, del LEASING BANCOLOMBIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO a título de compraventa en ejercicio de la opción de compra, según consta en la escritura pública número 1337 del 13 de diciembre de 2016 de la Notaría 31 de Medellín, debidamente registrada. Posteriormente mediante escritura pública No. 675 del 20 de marzo de 2020 de la Notaria Cuarta de Medellín, se realizaron sobre los inmuebles mencionados englobe y desenglobe, surgiendo; entre otros; el inmueble aquí relacionad e identificado con él con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5497010. **2. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5525210 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte,** lo adquirió en mayor extensión así: A) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 01N-392586 por transferencia de dominio la INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA SALAZAR Y HERRERA a título de compraventa, según consta en la escritura pública número 1218 del 22 de noviembre de 2.016 de la Notaría 31 de Medellín, debidamente registrada. B) El inmueble identificado con la matrícula 01N-180890, del LEASING BANCOLOMBIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO a título de compraventa en ejercicio de la opción de compra, según consta en la escritura pública número 1337 del 13 de diciembre de 2016 de la Notaría 31 de Medellín, debidamente registrada. C) El inmueble identificado con la matrícula 01N-214914, del LEASING BANCOLOMBIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO a título de compraventa en ejercicio de la opción de compra, según consta en la escritura pública número 1337 del 13 de diciembre de 2016 de la Notaría 31 de

Medellín, debidamente registrada. Posteriormente mediante escritura pública No. 675 del 20 de marzo de 2020 de la Notaria Cuarta de Medellín, se realizaron sobre los inmuebles mencionados englobe y desenglobe, surgiendo; entre otros, el inmueble identificado con él con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5497011, inmueble que fue objeto de declaraciones de constitución de urbanización mediante escritura pública No. 1403 del 6 de junio de 2022 de la Notaría Tercera de Medellín, la cual dio origen al inmueble aquí relacionado e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5525210.

PARAGRAFO 1º: Que sobre los lotes de terreno descritos en el numeral primero anterior, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5497010 y 01N-5525210 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.S**, obrando única y exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ (ANTES DENOMINADO LOS COLORES)** ha permitido la construcción de la **TORRE ETAPA 2 (etapa 2.1)** y **EDIFICIO DE PARQUEADEROS (etapa 2.2)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ** identificada con la nomenclatura Carrera 71A No. 53 A-45/49 de la nomenclatura oficial del Municipio de Medellín, Antioquia.

Parágrafo Primero.- Se deja constancia expresa que **LA FIDUCIARIA** no es constructor, ni promotor, ni gerente del proyecto, por lo tanto, serán **LOS FIDEICOMITENTES** quienes responderán por todo concepto y de manera liberatoria con respecto a la FIDUCIARIA, ante **LA FIDUCIARIA** y los terceros adquirentes a quienes les sean transferidas las unidades de vivienda resultantes del proyecto. - - -----

Parágrafo Segundo: Teniendo en cuenta que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** desarrolla la construcción total de EL PROYECTO, y que en virtud del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes por estar certificada con ISO9000 y tener Gestión de Calidad, no requiere de interventor.

QUINTA.- Precio y Forma de Pago: El precio del(los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma total de **INSERTAR \$\$\$**, que **EI(LA,LOS)**

COMPRADOR(A,ES) pagará (n) así: -----

- a) La suma de **INSERTAR \$\$\$ RECIBIDO**, que **EL TRADENTE** declara(n) recibidos a satisfacción de manos de EL(LA, LOS) **COMPRADOR(A, ES)**. -----
- b) La suma de **INSERTAR \$\$ CREDITO**, será pagada por EL (LA) LOS **COMPRADORES** con el producto del crédito aprobado por BANCOLOMBIA S.A. -

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMISO y EL(LOS) **COMPRADOR(ES)**, autoriza(n) expresa e irrevocablemente a BANCOLOMBIA S.A. para que el desembolso de la operación de financiación, sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que EL FIDEICOMISO tenga(n) a favor de BANCO OCCIDENTE S.A., y en caso de no tener obligaciones con saldo vigente, para que dicha suma sea entregada directamente a EL FIDEICOMISO, o al tercero que este indique, aceptando que en tal evento, se causará el Gravamen a los Movimientos Financieros, conforme a las normas tributarias. Aceptamos que una vez se cumpla(n) los requisitos exigidos por BANCOLOMBIA S.A. para el desembolso, este se efectúe mientras se surte el registro de la escritura (si así lo autoriza Bancolombia). La presente autorización modifica cualquier acuerdo entre las partes respecto a la destinación del desembolso, celebrada con anterioridad a la firma de la presente escritura.

PARAGRAFO SEGUNDO: Mientras se produce(n) los pago(s) efectivo(s) de(los) saldo(s) que en este aparte se menciona(n) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** reconocerá(n) a **EL TRADENTE** intereses liquidados a la tasa bancaria corriente, para cada período causado desde la fecha de otorgamiento de esta Escritura hasta cuando **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** ó el(la), abone(n) al **EL TRADENTE** el saldo pendiente producto del(los) crédito(s) concedido(s) a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** o entregue dicho(s) saldo(s) por cuenta de los mismos a **EL TRADENTE**. En caso de que el(los) crédito concedido sea(n) abonado(s) antes de cumplirse la mensualidad reconocida, **EL FIDEICOMITENTE** liquidará la fracción causada y reintegrará la diferencia si a

ello hubiere lugar, directamente al **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo de los recursos mencionados. En caso de mora y durante todo el tiempo que dure la(s) misma(s), **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** reconocerá(n) a **EL TRADENTE** intereses a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con las disposiciones del Artículo 884 del Código de Comercio. -----

PARAGRAFO TERCERO: No obstante la forma de pago pactada las partes contratantes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y en general renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO CUARTO: EL PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ (ANTES DENOMINADO LOS COLORES) en calidad de **TRADENTE** propietario fiduciario, **LOS FIDEICOMITENTES, EL TRADENTE, y EL COMPRADOR o ADQUIRENTE** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (En cumplimiento del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019).-----

PARÁGRAFO QUINTO: Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido ni facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el bien inmueble objeto de esta escritura pública, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto. Cláusulas derivadas del del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 del 27 de

diciembre de 2019. de conformidad con el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, las suscritas partes declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en la presente escritura pública es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente; así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración la hacemos las partes de manera libre y espontánea, sin que el Notario asuma responsabilidad alguna por razón de tales manifestaciones. Igualmente, las partes declaramos que hemos leído el texto completo del mencionado artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 y por ese conocimiento asumimos las consecuencias legales que se derivan por razón de lo que allí se establece. También declaramos que conocemos el contenido del art. 442 del código penal sobre el falso testimonio: “el que, en actuación judicial o administrativa, bajo la gravedad del juramento ante autoridad competente, falte a la verdad o la calle total o parcialmente, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años. -----

SEXTA.- ENTREGA: Que **LOS FIDEICOMITENTES** harán entrega materialmente el(los) inmueble(s) a **EL COMPRADOR**, el día **INSERTAR FECHA DE ENTREGA**, mediante acta de entrega suscrita por las partes donde consta el estado del(los) inmueble(s) recibido(s); los procedimientos y los plazos para las observaciones se encuentran establecidos en el acta de inventario de entrega. -----

PARAGRAFO 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** enviarán 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 la consecuencias establecidas en el presente instrumento. En este último caso **LOS FIDEICOMITENTES** procederán de la siguiente manera: a) Elaborarán 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) dejaran las llaves del inmueble con el administrador encargado o delegado por los copropietarios. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la entrega pactada **EL TRADENTE, LOS FIDEICOMITENTES Y EL COMPRADOR** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irresoluble -----

PARAGRAFO TERCERO: EL COMPRADOR manifiesta que conoce y acepta el estado actual de los inmuebles, sus características, especificaciones, áreas, los servicios públicos con que cuenta, incluyendo el estado de conexión **provisional o definitivo**, así como la prestación en el que se encuentran, su situación jurídica, ubicación, alinderación, así como, los usos permitidos y los beneficios que puede(n) prestar el(los) inmueble(s).

SÉPTIMA.- Entrega zonas comunes: LOS FIDEICOMITENTES entregarán conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto 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 del conjunto se entregaran a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. -----

OCTAVA.- SANEAMIENTO: EL TRADENTE declara que el (los) inmueble(s) objeto de la venta es (son) de su exclusiva propiedad, que no lo(s) ha enajenado

por acto anterior al presente, y se halla(n) libre(s) de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis, limitaciones ó gravámenes, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) conforme se indicó. En todo caso, el saneamiento por vicios de evicción y vicios redhibitorios corresponde a **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- NI EL PATRIMONIO AUTONOMO FC FC-JAZZ (ANTES DENOMINADO PATRIMONIO AUTÓNOMO FC - LOS COLORES) NI EL FIDEICOMITENTE responderá 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 SEGUNDO.- EL FIDEICOMITENTE se obliga 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 TERCERO. CLASIFICACIÓN DE ESTRATO: EL **FIDEICOMITENTE**, no se compromete con la estratificación de los inmuebles, ya que ello es competencia de la Secretaría de Planeación. -----

NOVENA.- NOVENA.- PAGO DE IMPUESTOS: El impuesto predial, Impuesto de valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto del (los) inmueble(s) vendido(s) que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la presente

escritura pública de compraventa, serán de cargo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. En lo referente al Impuesto predial se dará cumplimiento a lo establecido para el efecto en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. Las contribuciones por valorización que eventualmente puedan afectar el mismo bien, así como cualquier otro impuesto que tenga relación directa o indirecta con el inmueble que se transfiere en venta y que se decreta, cause o liquide con posterioridad al día de otorgamiento del presente instrumento público, quedan de cargo exclusivo de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. -----

PARÁGRAFO: Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a favor de **EL VENDEDOR** a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa y el 31 de diciembre del mismo, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueron canceladas por **EL VENDEDOR**, 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, dicho pago será requisito para que **EL VENDEDOR** esté obligada a firmar la escritura pública que perfecciona la compraventa del inmueble. No obstante lo anterior, como se manifestó

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(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, impuesto de 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. -----

DÉCIMA.- PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: LOS FIDEICOMITENTES han pagado a las respectivas empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado de Medellín, el valor de las liquidaciones en relación con la instalación y suministro de tales servicios, los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo del **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** desde el momento de la entrega, por cuanto tales reajustes y derechos no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa. El costo que demande la línea telefónica su instalación y conexión; lo mismo que la puesta en servicio, instalación y conexión del Gas Natural y el respectivo medidor, serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Si **EL FIDEICOMITENTE** canceló 1 o más cuotas de los derechos de conexión del servicio de gas natural y/o conexión de la línea telefónica éstos deberán ser reembolsados por **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, al **FIDEICOMITENTE**. **EL FIDEICOMITENTE**, realizará la gestión del reembolso de estos dineros y se obliga a restituirlos al **FIDEICOMISO**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto en el

Artículo 90 de la Ley 142 de 1.994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1998 y en las normas que regulan la prestación de servicio de energía, será de cargo de **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** el costo de los servicios de la conexión domiciliaria del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura. La empresa de energía podrá realizar el cobro del cargo por conexión de energía eléctrica en la primera factura que reciba **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, 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 art.90, y la Resolución CREG 108 de 1997 - Artículo 21. A partir de la entrega del inmueble, los contratos de prestación de los servicios públicos domiciliarios en mención se ceden automáticamente por **EL VENDEDOR** a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**. En consecuencia, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** mediante la firma de este documento, otorgan poder especial a **EL VENDEDOR** para que en su nombre y representación suscriba ante las diferentes empresas prestadoras de servicios públicos, todos los documentos que sean necesarios para llevar a cabo la cesión aquí convenida. -----

DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que de cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **LOS FIDEICOMITENTES** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**, a **EL BANCO** otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al

protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(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 será asumido en su totalidad por **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**. El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**. 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, serán asumidos en su totalidad por **EL(LA)(LOS) (S) COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la cancelación de hipotecas serán asumidos en su totalidad por **LOS FIDEICOMITENTES**.-----

DÉCIMA SEGUNDA.- PERMISO DE VENTAS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR radicó ante la secretaria de planeación de la Alcaldía de Medellin, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos los inmuebles objeto de esta Escritura de compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la ley 962 del 2005 y su decreto reglamentario 2180 del 29 de junio bajo el número de radicación número _____ del _____ (____) de _____ de dos mil _____ (2.0____).-----

DÉCIMA TERCERA.- 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, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuadas por él mismo. -----

DÉCIMA CUARTA.- Cumplimiento de Contratos: Que al otorgar la presente escritura pública, **EL FIDEICOMITENTE 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 QUINTA.- Cumplimiento de la Promesa: Con la suscripción del presente contrato, **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** y **EL TRADENTE** 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 **EL FIDEICOMITENTE**, al cual se da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.-----

DECIMA SEXTA:- 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 **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** de acuerdo con su Sistema de Autocontrol y Gestión de Riesgo Integral LA/FT/FPADM - SAGRILAFI, 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.

DECIMA SEPTIMA: EL (LA, LOS) COMPRADOR(A), EL (LA, LOS) COMPRADOR(A), Bajo los presupuestos de la ley 1581 de 2012 autoriza, acepta y conoce que la CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A 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 OCTAVA: Ética en los negocios y administración del riesgo de soborno y corrupción. EL (LA, LOS) 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 lo modifique o adicione; (ii) que no usará a **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** 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 **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** 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) 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 **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, 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 **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, 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 **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.** ésta podrá terminar este contrato notificando por escrito a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A)

EL (LA, LOS) 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.

DECIMA NOVENA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a los **FIDEICOMITENTES** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**. **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del **CONJUNTO**, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ - PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, y así lo reconocen las partes que comparecen a la celebración del presente Acto.

VIGESIMA: RESCILIACIÓN: La compraventa pactada en este contrato se perfeccionará de manera firme e irrevocable, excepto si el crédito hipotecario no es desembolsado o le fuere negado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por razones ajenas a **LA VENDEDORA**, incluso aún después de haber sido otorgada y registrada la escritura de compraventa. Ante la ocurrencia de cualquiera de estos eventos, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a resciliar la escritura de compraventa, asumiendo todos los gastos que se deriven de ello, en el momento que así se lo solicite **EL FIDEICOMITENTE**, debiendo restituir el inmueble si ha sido entregado, conforme lo previsto en la cláusula siguiente. Para

efectos de lo aquí establecido, EL(LOS) COMPRADOR(ES), mediante la firma del presente documento **OTORGA(N) PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al **PATRIMONIO AUTONOMO FC - JAZZ (ANTES DENOMINADO PATRIMONIO AUTÓNOMO FC - LOS COLORES)** Y **EL FIDEICOMITENTE Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** para que, en su nombre y representación, suscriba la escritura pública de resciliación en mención si EL(LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a la Notaría, para el otorgamiento de dicha escritura, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación que en tal sentido le haga **EL FIDEICOMITENTE**.

VIGÉSIMA PRIMERA – RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Si ocurre la resciliación establecida en la cláusula anterior, la resolución o terminación del contrato y el inmueble objeto de este ha sido recibido por EL(LOS) COMPRADOR(ES), éste(os) se obliga(n) a restituirlo a **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al requerimiento que esta haga en tal sentido, en el mismo estado en que lo recibió salvo el deterioro por el normal uso. El requerimiento se hará a la dirección o teléfono de notificaciones indicada en esta ESCRITURA o la dirección del inmueble objeto de la misma. Para el cumplimiento de la obligación establecida en esta cláusula, EL(LOS) COMPRADOR(ES) reconoce(n) que este contrato presta mérito ejecutivo y que, por lo tanto, su cumplimiento podrá ser exigido por EL TRADENTE Y **EL FIDEICOMITENTE** mediante proceso judicial, sin que sea necesario requerimiento previo alguno, ni constitución en mora, bastando para ello la sola declaración de EL TRADENTE Y **EL FIDEICOMITENTE** sobre la obligación incumplida por EL(LOS) COMPRADOR(ES). **PARÁGRAFO:** A partir de la fecha en que venza el plazo para la

restitución del inmueble, EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) a LA VENDEDORA, a título de pena, una suma mensual equivalente al dos por ciento (2%) sobre el valor del reconociendo EL(LOS) COMPRADOR(ES) que el cobro y pago de esta pena en ningún caso configura contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda urbana entre LAS PARTES. En caso de incumplimiento de lo indicado en esta cláusula solo será aplicable la penalidad establecida en la misma.

VIGESIMA SEGUNDA: EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar los términos contenidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** denominado FC-JAZZ suscrito mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), modificado mediante otrosí integral No. 1 del día dieciseis (16) de enero del dos mil dieciocho (2018. Posteriormente, el día catorce (14) de junio del dos mil dieciocho (2018) se suscribe otrosi No. 2 y el 02 de septiembre de 2018 se suscribe otrosi No. 03, finalmente el 08 de mayo de 2019 se suscribe otrosi Integral No. 4.

Presente(s) el (los) señor(es) **INSERTAR NOMBRE COMPRADOR**, de las condiciones civiles mencionadas, manifestó(aron) que: -----

a) Acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción. -----

b) Declara(n) conocer el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ – PROPIEDAD HORIZONTAL**; y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. -----

c) Conoce(n) la existencia de (los) Apartamentos(s) modelo(s) y permitirá(n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s), igualmente, respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del proyecto. -----

d) Conoce que LOS FIDEICOMITENTES podrán, previa autorización del

Curador Urbano correspondiente y de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción vigentes, reformar o modificar el proyecto arquitectónico del conjunto y en consecuencia el reglamento de propiedad horizontal del mismo; de estas reformas se le dará aviso oportuno a los compradores a fin de que conozcan la configuración final del proyecto. En todo caso LOS FIDEICOMITENTES no podrán hacer modificaciones en los bienes comunes esenciales después de escriturado el 51% de los coeficientes de copropiedad sin la autorización de EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

e) Que acepta(n) que LOS FIDEICOMITENTES podrán efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer vivienda modelo, efectuar ventas, colocar avisos etc. mientras dure la construcción y venta de la totalidad del conjunto. -----

f) Con el otorgamiento del presente instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito entre EL(LOS) COMPRADOR(ES), y EL FIDEICOMITENTE , con relación al (los) inmueble(s) objeto de este contrato. ----

g) Suscribe el presente contrato de compraventa bajo el entendido de que FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., no participó en el desarrollo del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvo injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo las etapas del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a **LA FIDUCIARIA**, según lo acordado en el texto de la misma. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. -----

h) Declara a paz y salvo a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., como sociedad Fiduciaria y como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-**

LOS COLORES por concepto relacionado con la celebración y ejecución del contrato de Fiducia que originó la constitución del FIDEICOMISO. -----

Presente **MYRIAM ANDREA BELTRAN RINCON**, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 52.588.470 expedida en Medellín, obrando en su calidad de Apoderada Especial de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, identificada con Nit. 860.058.070-6, sociedad que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, y manifestó que:-----

1. Acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa suscrita por la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES** en condición de TRADENTE.

2. Acepta que la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia. -----

MYRIAM ANDREA BELTRAN RINCON, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 52.588.470 expedida en Medellín, obrando en su calidad de Apoderada Especial de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, identificada con Nit. 860.058.070-6 quien a su vez actúa como apoderada especial de **CONVEL S.A.S.** con NIT 890905022-6, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de en calidad de constructora del proyecto, sociedad que actúa en calidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RESPONSABLE** y manifestó que:-----

1. - Acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa suscrita por la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera del Patrimonio

Autónomo **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES** en condición de TRADENTE.

2. Acepta que la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC-LOS COLORES** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia. -----
3. Que en su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa.

NOTA 1.- La certificación técnica de ocupación se protocolizó en la Escritura Pública número No **1720 del 26 de julio de 2023 de la Notaría Tercera (3ª) de Medellín**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1796 de 2016. -----

NOTA 2: Se informa a EL(LOS) COMPRADOR(ES) de las unidades resultantes del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, que la obligación de la FIDUCIARIA consiste únicamente en transferir los inmuebles, y administrar los recursos respecto a ésta etapa aportados por los compradores para la adquisición de una o varias unidades del proyecto.

-----**SEGUNDO ACTO**

-----**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** -----

----- **A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A NIT. 890.903-938-8. -**

Compareció(eron) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en XXXXXXXXXXXXXXXX (respectivamente), ciudadano(s) XXXXXXXXX, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s), de estado civil XXXXXXXXX, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en su condición de apoderado, en nombre y representación de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de conformidad con poder especial o general según el caso que se protocoliza con el presente instrumento) y

quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente 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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (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, cabida 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 llenado de los requisitos legales, según escritura pública No. XXXX del XX de XXXXXXXXXXXXX de XXXX otorgada en la Notaría XX del Círculo de XXXXXXXXXXXX, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número XXXXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXXXXXXXXXX, Zona XXXX.

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

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

CUARTO. 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cifra en letras) (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Unidades 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 (cifra en letras) (\$XXXXXXXXXX) (cifra en números) pesos colombianos, que será pagada dentro del plazo de XX años en _____ (____) 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cifra en letras) (\$XXXXXXXX) (cifra en números) pesos colombianos, que será pagada dentro del plazo de XXXXXXXX (XX) años en XXXXXXXX (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 y sin límite de cuantía, la misma 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 y cédula del deudor garantizado, si es del caso), identificado con la cédula de ciudadanía XXXXXXXX de XXXXXXXX, conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito, o en cualquier otro documento comercial o civil girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o por XXXXXXXX (nombre y cédula del garantizado, si es del caso), individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y

condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

QUINTO. 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) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

SEXTO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de BANCOLOMBIA S.A. 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 el presente instrumento, será abonada o entregada a BANCOLOMBIA S.A. 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 un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria expedido 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 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 tengo conocimiento del derecho que me asiste en calidad de deudor, de solicitarle a Bancolombia la última calificación y clasificación de riesgo que se le 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 ellas. 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 BANCOLOMBIA S.A. 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.

SÉPTIMO. 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, 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.

OCTAVO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en

cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea 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 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 aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando cualquiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sus administradores, sus asociados directos e indirectos, o cualquier tercero actuando en nombre de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), 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 y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; l) Por

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

NOVENO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREEDOR no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMOPRIMERO. 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, endoso, o traspaso que EL ACREEDOR realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de EL(LOS)

DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparados por la 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.

DÉCIMOSEGUNDO. 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 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.

DÉCIMOTERCERO. 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.

DÉCIMOCUARTO. 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.

DÉCIMOQUINTO. 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 insolvencia.

Comparece la Doctora ANA MARIA PALACIO BEDOYA, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía cuyo número 43.271.350, dijo:

PRIMERO: Que obra en calidad de apoderada especial de BANCOLOMBIA S.A., (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de 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: XXXXXXXXXXXX ----- Nombre: XXXXXXXXXXXX

CC: XXXXXXXXXXXX ----- CC: XXXXXXXXXXXX

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

----- HASTA AQUÍ LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS -----

----- INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR-----

“INDAGACIÓN PARA LA VENDEDORA.- EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADA POR LA LEY OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (854) DEL VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRES (2003), NO INDAGA A FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.. QUIEN ACTÚA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ ANTES PATRIMONIO AUTONOMO FC- LOS COLORES**, SOBRE LA EXISTENCIA DE UNIÓN MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y SI EL(LOS) INMUEBLE(S) SE ENCUENTRA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR, POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURIDICA.. - - - - -

“INDAGACION PARA LA PARTE COMPRADORA: En cumplimiento a lo señalado en el artículo 6º de la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2.003, sobre la Afectación a Vivienda Familiar, la Notaria indagó **A LA PARTE COMPRADORA**, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee(n) otro bien inmueble Afectado a Vivienda Familiar, quien(es) respondió(eron) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: 1.- Que su estado civil es **INSERTE ESTADO CIVIL** con **la señora** que **NO** posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, y que el inmueble que adquiere(n) **NO** se somete a la afectación de vivienda familiar de mutuo

acuerdo con su cónyuge. En este estado comparece **la señora** mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No.

quien manifiesta que de común acuerdo con su cónyuge **NO** afectan a vivienda familiar el inmueble que por este instrumento adquiere. Igualmente manifiesta que acepta el gravamen hipotecario que su cónyuge o compañero permanente constituye a favor de **-BANCOLOMBIA S.A NIT 890.903.938-8 -----**

El Notario advierte "QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD LOS ACTOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR". -----

----- **HASTA AQUI LA MINUTA**-----

ENTIDAD LIBERADORA

C.C. _____

Apoderada especial de

BANCO OCCIDENTE SA

COMPRADOR

C.C. _____

FIDEICOMITENTES**MYRIAM ANDREA BELTRAN RINCON****C.C. 52.588.470**

Apoderada especial de

CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S NIT 860.058.070-6 quien a su vez obra como apoderada especial de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR CONVEL S.A.S. NIT 890905022-6**TRADENTE****MYRIAM ANDREA BELTRAN RINCON****C.C. 52.588.470**

Apoderada especial de

CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S NIT 860.058.070-6**quien a su vez obra como apoderada especial de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.. única y exclusivamente como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- JAZZ (ANTES DENOMINADO LOS COLORES).****NIT. 830.053.994-4**

**ACTA DE ENTREGA
CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ ETAPA 2
PROPIEDAD HORIZONTAL**

AGRUPACION :
ENTREGA DE : CONVEL S.A.S.
REPRESENTADA POR COMERCIAL :
REPRESENTADA POR OBRA :

ENTREGA A COMPRADOR(A,ES) :

COMPRADOR	DOCUMENTO

INMUEBLE OBJETO DE LA ENTREGA :

APARTAMENTO NÚMERO _____, **TORRE 2 ETAPA 2.1, CUARTO UTIL**
xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) ETAPA 2.1, CELDA DE PARQUEO xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), ETAPA 2.1 **O** **EDIFICIO DE**
PARQUEADEROS (Etapa 2.2) QUE HACE(N) PARTE DEL **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL JAZZ –**
PROPIEDAD HORIZONTAL- ubicado en LA CARRERA 71A NO. 53A- 49 Y CARRERA 71A NO. 53A – 45 de la
nomenclatura oficial del Municipio de Medellín.
; identificados con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria:

UNIDADES	MATRICULA INMOBILIARIA

FECHA DE ENTREGA:

Se manifiesta que llegado el día y la hora fijada de común acuerdo por las partes para la entrega **EL (LOS)**
COMPRADOR(A,ES) SI _____ No _____ se presentaron a recibir el (los) inmuebles (s)
mencionados. [JH1]

Con el objeto de realizar la entrega material del (los) inmueble (s) antes descrito(s), se reúnen el representante

de CONVEL S.A.S., como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el (la,los) señor(a, es) **COMPRADOR(A,ES)**

Las partes intervinientes deja(n) expresa constancia que se realizó conjuntamente la revisión del(los) inmueble(s), de todas las dependencias, especificaciones de construcción, elementos y equipos del mismo, de conformidad con lo ofrecido en venta y con el inventario detallado que se anexa a la presente acta y que hace parte integrante de la misma.

EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) manifiestan que en la fecha ha(n)recibido materialmente y a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el (los) inmuebles(s) adquiridos, así como los bienes comunes esenciales para el uso y goce del inmueble, en buen funcionamiento los servicios publicos (gas, agua, luz), ademas de contar con impuestos y administracion a paz y salvo, a la fecha de escrituración del inmueble.

Servicio	Provisional	Definitivo
Gas		
Agua		
Energía		

Si para el día señalado para la entrega material del inmueble, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente, asumiendo **LOS FIDEICOMITENTES** la totalidad del costo de estos servicios provisionales hasta tanto no se entreguen los definitivos. En todo caso, será de cargo de **LOS FIDEICOMITENTES** a sus expensas obtener la conexión definitiva en un tiempo prudencial y ante la situación descrita, EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES) exonera(n) de toda responsabilidad a **LOS FIDEICOMITENTES**, siempre y cuando se hayan adelantado oportunamente los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y/o no exista culpa o negligencia de **LOS FIDEICOMITENTES**.

Por lo anterior, en la presente acta se establecen los términos y condiciones dentro de los cuales **LOS FIDEICOMITENTES** atenderán por garantía los eventuales reclamos y/o reparaciones que requiera el inmueble entregado por defectos en la construcción. Estos términos se contarán a partir de la fecha de la presente acta.

PROCEDIMIENTO PARA RECLAMACION

De conformidad con lo expresado, en el evento que se requiera alguna reparación o realizar cualquier reclamo, éstos deberán ser informados por escrito al Area de Servicio al Cliente al correo pqr@convel.co y servicioalcliente@constructoracolpatria.com donde se canalizará la atención con los Ingenieros de Convel, inmediatamente se observen o detecten y que estén dentro de las garantías establecidas. **LOS FIDEICOMITENTES** no responderá por los daños que se ocasionen por la demora en dar aviso.

SALVEDADES:

LOS FIDEICOMITENTES no responden por aquellos daños que se originen en hechos u omisiones de parte de

EL(LA, LOS) **COMPRADOR(A,ES)** por el mal manejo o desatención a las disposiciones contenidas en el manual del usuario O manual técnico de propietarios suministrado por aquella, y que contiene las indicaciones generales sobre cuidado y mantenimiento de los bienes cuyas condiciones declara(n) haber leído en su totalidad, conocer y comprender.

Respecto de las garantías en mención, el **CONSTRUCTOR** atenderá los requerimientos de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, según los términos y condiciones establecidos en la normatividad vigente al momento de la entrega del inmueble, que a la fecha son los siguientes: diez (10) años por estabilidad de obra y un (1) año para acabados. La atención de garantías solo procederá siempre y cuando no se haya efectuado ningún tipo de modificación o mal uso del inmueble. En especial, no habrá lugar a la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando se demuestre que el defecto proviene de: 1) Fuerza mayor o caso fortuito; 2) El hecho de un tercero; 3) El uso indebido del bien por parte del comprador, y 4) Que el comprador no atendió las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del usuario del inmueble O manual técnico de propietarios. Esta **ACTA DE ENTREGA** y el **INVENTARIO** anexo de ésta, como el **MANUAL DEL USUARIO** del inmueble O **MANUAL TECNICO DE PROPIETARIOS**, hacen parte integral del de la escritura pública de compraventa, en lo que respecta a la entrega del inmueble.

LOS FIDEICOMITENTES no responderán por las modificaciones que EL(LA, LOS) **COMPRADOR(A,ES)** ejecuten en las unidades privadas, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en las zonas comunes o en otros inmuebles vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL(LA, LOS) **COMPRADOR(A,ES)**.

LOS FIDEICOMITENTES no garantizan la exactitud en los tonos de cerámicas y pintura para las reparaciones que deban realizar, en razón de las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de tales elementos o materiales circunstancia que acepta (n) EL(LA, LOS) **COMPRADOR(A,ES)**, caso en el cual se utilizarán materiales de especificaciones similares y de la misma calidad.

LOS FIDEICOMITENTES recomiendan expresamente a EL(LOS) **COMPRADOR(A,ES)** llevar a cabo con la mayor brevedad posible, el cambio de las guardas en las cerraduras de acceso.

LOS FIDEICOMITENTES informan a **EL (LOS) COMPRADOR(A,ES)** que la unidad de vivienda debe mantenerse bien ventilada, ya que los procesos constructivos son húmedos y requieren de tiempo para un curado total; por lo cual las viviendas se deben ventilar diariamente, siguiendo las recomendaciones establecidas en el código de construcciones y el manual del usuario O manual tecnico de propietarios, cuyas condiciones declara(n) haber leído en su totalidad, conocer y comprender.

CONVEL S.A.S. realizará tratamiento de fisuras, exceptuando los muros, paredes, mampostería y en general todo aquello que haya sido susceptible de modificación. El único caso en el que se realizará el tratamiento a la mampostería modificada, será si el cliente suministra el acabado.

GARANTÍAS:

Las garantías sobre los bienes entregados serán las señaladas en cada caso por la ley vigente.

En caso de un mal uso de los bienes o falta de mantenimiento de los mismos no se reconocerá la garantía respectiva, por lo que los cuidados y mantenimiento de los mismos se deben realizar conforme lo indica el manual del usuario O manual tecnico de propietarios.

GARANTÍA POR UN (1) AÑO EN LOS ACABADOS DE SU INMUEBLE.

Esta garantía cubre los elementos que presenten mal funcionamiento o desgaste inusual, aun teniendo el uso adecuado, se deben seguir las recomendaciones citadas en el capítulo TRES (3) Recomendaciones de Uso y mantenimiento del manual de usuario, que le fue remitido a través de link donde pudo acceder y consultar el **MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE APARTAMENTOS PARA PROPIETARIOS** objeto de su inversión cuyas condiciones declara(n) haber leído en su totalidad, conocer y comprender y que además se encuentra siempre disponible para su consulta en la página web de la Constructora: www.constructoracolpatria.com.

Esta garantía cubre:

- Funcionamiento de carpintería de madera y carpintería metálica.
- Daño en empaques y grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos.
- Humedades en pisos, muros, cielo-rasos y cubiertas.
- Daños en dasagües interiores.
- Escapes en tuberías internas.
- Defectos en la red eléctrica interna.
- Defectos en instalación de materiales de pisos (Enchape y/o tapete).
- Daños en instalaciones hidráulicas y sanitarias.
- Fisuras y dilataciones por asentamiento.

TRATAMIENTO DE FISURAS

La constructora atenderá por una única vez las fisuras que aparezcan en muros y placas ocasionados por asentamiento o cambios de temperatura usted deberá tener presente que en caso de que no se pueda realizar el tratamiento en el tiempo establecido se dará espera de un tiempo máximo de 3 meses después de cumplido el año a partir de la entrega del inmueble.

Se realizarán tratamientos de fisuras en muros y placas. Acabados que instale el propietario sobre muros, placas, mampostería como estucos venecianos, enchapes en pisos, cornisas, molduras y en general todo aquello que haya sido susceptible de modificación, no los cubre la garantía de fisuras y el mantenimiento corre por cuenta del propietario. En caso de realizarse, el tratamiento antes mencionado, sobre lo que halla sido susceptible de modificación, será el cliente quien realizará luego del tratamiento, el acabado final del muro o la placa modificada. Únicamente se repararan y pintaran según los acabados originales con los que se entrego el inmueble los muros y placas donde se encuentren fisuras, dicha reparación no implica la pintura general del inmueble por parte de la constructora.

En los muros que el propietario cambie el color deberá suministrar la pintura al momento de realizar el tratamiento de fisura de lo contrario no se podrá realizar esta actividad

EL (LOS) COMPRADOR(A,ES) ASUME LA CUSTODIA DE BUEN USO Y CUIDADO DE LOS SIGUIENTES ELEMENTOS DEL APARTAMENTO Y LAS ZONAS COMUNES ESCENCIALES, LOS CUALES SON ENTREGADOS EN PERFECTO ESTADO DE FUNCIONAMIENTO

Aparatos eléctricos externos, (tomas, rosetas, balas, interruptores, timbre, fluorescentes, balastos); vidrios y espejos, materiales de enchape en pisos y muros, acabados en muros y cielo-raso (pintura), lavaplatos y estufas, cerraduras, aparatos y porcelana sanitaria, mesones de baño y cocinas, aparatos en fibra de vidrio, carpintería de madera y metálica cuya apariencia y funcionamiento sean correctos al momento de esta entrega, de tal suerte que

no habrá garantía sobre estos elementos, salvo que hayan dado lugar a observaciones especiales en este documento durante la presente entrega.

No habrá garantía por daños en el adoquín, andenes en concreto, fachadas, cajillas de medidores, puntos fijos y escaleras, cerramiento y prados cuyo uso sea el indebido y carezca de mantenimiento.

Será responsabilidad directa de los propietarios cualquier arreglo a que haya a lugar en los muros y cubiertas debido a instalaciones posteriores de antenas comunales, parabólicas, T.V. y cable antes de la entrega de zonas comunes a la copropiedad. **EL(LOS) COMPRADOR(A,ES)** manifiesta(n) que **LOS FIDEICOMITENTES** quedan a paz y salvo por concepto de la entrega de los inmuebles que fueron objeto de la compraventa.

Debido al sistema constructivo que es aporticado con concreto a la vista en algunas zonas, es posible que se presenten ondulaciones en el acabado de columnas y placas, característica propias del sistema.

Por lo tanto, cumplida la visita al inmueble antes referido, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) con la firma de este documento, que lo ha(n) recibido a entera y total satisfacción, de acuerdo con el inventario de entrega y la ubicación escogida por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, dentro del proyecto. Igualmente, que lo ha(n) recibido a paz y salvo por impuesto predial, alumbrado, aseo, valorización y cualquier otro impuesto de orden Nacional, Departamental o Municipal, así como respecto del pago de servicios públicos domiciliarios (agua, energía, alcantarillado), causados hasta la entrega, respecto de los cuales ha verificado que están en correcto funcionamiento. Con la firma de este documento, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) haber recibido el **MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE APARTAMENTOS PARA PROPIETARIOS**, así como el **INVENTARIO** del inmueble, cuyas condiciones declara(n) haber leído en su totalidad, conocer y comprender.

Las observaciones que se den por parte de los compradores quedarán consignadas en el Anexo No. 1

EL REPRESENTANTE DE CONVEL S.A.S.,

NOMBRE:
C.C. No.

EL(LOS) **COMPRADOR(A,ES)**,

NOMBRE:
C.C. No.

ANEXO No. 1

En el siguiente espacio favor diligenciar las observaciones que encuentre en el inmueble durante la entrega, las cuales quedarán resueltas por parte de Constructora **Convel S.A.S.** a través de la obra dentro de los 15 días hábiles siguientes. En caso que la ejecución de la obra requiera un termino superior, se fija como fecha de terminación de las mismas la siguiente _____ de _____ de _____.

Para constancia de lo anterior se firma la presente acta en MEDELLIN en la fecha _____.

EL REPRESENTANTE DE CONVEL S.A.S.

NOMBRE:
C.C. No.

EL(LOS) **COMPRADOR(A,ES),**

NOMBRE:
C.C. No.