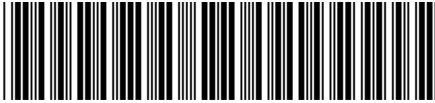




Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 11/08/2023

Certificación de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles
destinados a vivienda del edificio

GRAND ETAPA 2

100 Unidades de vivienda
CR 29 N 9 SUR 332

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 **Radicación de documentos**, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se radican los documentos para ventas del **PROYECTO GRAND ETAPA 2.**, de la constructora **BOHIOS URBANOS S.A.S.** identificada con **NIT 900.843.496-1**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **201910259347**, 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, se debe solicitar inmediatamente la correspondiente Certificación Técnica de Ocupación o en su defecto la Autorización de Ocupación de Inmuebles, en virtud de lo establecido en el



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330326188



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Reglamentario 1203 de 2017.

III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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 y 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 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B, Correspondencia: respuesta a radicado 202310225476 / BOHIOS URBANOS S.A.S. - identificada con Nit 900.843.496-1 / Representante Legal / Alejandro Restrepo Angel / alejandrorestrepo@trazosurbanos.com.co

Elaboró: Pedro Pablo Martinez Narvaez Profesional Universitario - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Apoyo técnico: Alexis Herrera Ferraro Profesional Universitario - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Apoyo contable: Sandra Milena Molina Profesional Universitario - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico Territorial	Apoyo Jurídico: Diana Marcela Osorio Profesional Universitario - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Marcy Avendaño Profesional Universitario - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---	---	--	--

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330326188



www.medellin.gov.co

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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330326188



www.medellin.gov.co

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



**CONTRATO NO. 8139 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
SUSCRITO ENTRE FONDO DE CAPITAL PRIVADO AVENIDA COLOMBIA PEF, MÉNSULA S.A.,
TRAZOS URBANOS S.A.S., INNOVACIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. Y BOHIOS
URBANOS S.A.S.**

P.A. LOTE LOS BALSOS II

Entre los suscritos, a saber:

- (i) De una parte, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 105 de 15 de enero de 1992, Sociedad que actúa a través de su Apoderado General **JUAN DAVID DUQUE JARAMILLO**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía 71'706.522 de Medellín, tal como consta en la Escritura Pública No. 6072 otorgada el día veinticinco (25) de Julio de 2012 ante la Notaría 38 del Círculo Notarial de Bogotá cuya copia se adjunta, Sociedad Fiduciaria que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**;
- (ii) Y por la otra, (i) **FONDO DE CAPITAL PRIVADO AVENIDA COLOMBIA PEF**, vehículo debidamente constituido y regulado mediante reglamento presentado a la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante, el "Fondo"), administrado por la sociedad **Fiduciaria Corficolombiana S.A.** entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 2803 del 4 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Cali, con registro mercantil número 2975464 de la Cámara de Comercio de Cali, identificada con NIT. 8000.140.887-8, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. S.B. 3548 de fecha 30 de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta, quien a su vez ha otorgado poder amplio y suficiente al señor Carlos Alberto Torres Escallón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.411.064, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., quien es el apoderado especial de la sociedad Avenida CREF II manager SRL, sociedad debidamente constituida bajo las leyes de la República de Uruguay, tal y como consta en el poder con fecha 10 de junio de 2015 que se adjunta al presente documento, quien actúa en su calidad de Gestor Profesional del Fondo, tal y como se encuentra regulado en el reglamento del Fondo, cuyo extracto en los apartes pertinentes se adjunta al presente documento, quien para los efectos de este contrato se denominará **AVENIDA**, (ii) **MÉNSULA S.A.** sociedad comercial, constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con NIT. 800.027.617-3, representada en este acto por **JORGE HUMBERTO DÍAZ MORA**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.548.422, quien actúa en su calidad de representante legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, quien

para los efectos de este contrato se denominará **MENSULA**, (iii) **TRAZOS URBANOS S.A.S.** sociedad comercial, constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con NIT. 900.769.797-7, representada en este acto por **LUCAS GÓMEZ CUARTAS**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.315.812, quien actúa en su calidad de representante legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, quien para los efectos de este contrato se denominará **TRAZOS URBANOS**, (iv) **INNOVACIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** sociedad constituida mediante documento privado el día 21 de Julio de 2012, de los Accionistas, registrado en esta entidad en Septiembre 6 de 2012, en el libro 9, bajo el número 16.159 e identificada con NIT. 900.556.252-0, con domicilio en la ciudad de Medellín, representada en este acto por **JUAN CARLOS BELTRÁN CARDONA**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía 10.105.137, quien actúa en su calidad de representante legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, quien para los efectos de este contrato se denominará **INNOVACIONES**, y (v) **BOHIOS URBANOS S.A.S.** sociedad comercial, constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificada con NIT. 900.843.496-1, representada en este acto por **MARIA MANUELA ISAZA ESCOBAR**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 43.870.277, quien actúa en su calidad de representante legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, quien para los efectos de este contrato se denominará **BOHIOS**, la cual, en conjunto con **AVENIDA, MENSULA, Trazos Urbanos e INNOVACIONES**, se denominarán los **FIDEICOMITENTES**;

Hemos convenido celebrar el presente contrato de fiducia, el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se estipulan, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y las demás normas aplicables a este contrato, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

- PRIMERA.-** Que los FIDEICOMITENTES adelantarán bajo su responsabilidad un proyecto inmobiliario de vivienda denominado LOS BALSOS NUMERO 2, (en adelante el "PROYECTO"), sobre el INMUEBLE, para lo cual declaran haber realizado los estudios, diseños, análisis y trámites en orden a establecer la viabilidad técnica, económica, legal y comercial del PROYECTO.
- SEGUNDA.-** Que para financiar la construcción del PROYECTO, Trazos Urbanos gestionará el crédito que se requiera para la construcción del mismo, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera con el fin de que el FIDEICOMISO que por este acto se constituye sea el deudor de la correspondiente obligación crediticia.

MAN

11/4/14

- TERCERA.-** Que para el desarrollo del PROYECTO, (i) INNOVACIONES asumirá las actividades de comercialización, (ii) TRAZOS URBANOS asumirá las actividades de gerencia, y (iii) MENSULA asumirá las actividades de construcción, en los términos del presente contrato, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad, lo cual junto con las correspondientes obligaciones es aceptado expresamente por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.
- CUARTA.-** Que el PROYECTO contará con un SUPERVISOR TÉCNICO designado por los FIDEICOMITENTES, el cual tendrá a su cargo las obligaciones establecidas en el presente contrato y en el contrato que celebren el FIDEICOMISO y el SUPERVISOR TÉCNICO para el efecto.
- QUINTA.-** Que para adelantar el PROYECTO, los FIDEICOMITENTES requieren contar con un vehículo fiduciario a través del cual la FIDUCIARIA como vocera del mismo recibirá la totalidad de los recursos dinerarios que los FIDEICOMITENTES destinarán para tal fin y con cargo a los mismos efectuará los pagos que requieran los FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO, todo en los términos del presente contrato fiduciario. Para dicho objetivo, los FIDEICOMITENTES solicitaron los servicios de la FIDUCIARIA, la cual presentó una propuesta de servicios fiduciarios que fue debidamente aceptada por los mismos.

Con base en las anteriores consideraciones y siendo plenamente capaces, las partes se obligan conforme a las siguientes

CLÁUSULAS

CAPITULO I DEFINICIONES, PARTES Y OBJETO

PRIMERA.- DEFINICIONES. Para los efectos del presente contrato los términos siguientes tendrán el significado que a continuación se expresa:

- 1. ACUERDO MARCO DE INVERSIÓN:** Es el acuerdo marco de inversión suscrito por AVENIDA, TRAZOS Y MÉNSULA para la regulación de sus obligaciones dentro del proyecto y en el cual se detallan las obligaciones y derechos entre ellos. Este contrato reglamenta de manera especial y subsidiaria las condiciones de beneficios y prelación de pagos.
- 2. BENEFICIARIOS:** Serán los FIDEICOMITENTES.
- 3. BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Son las personas naturales o jurídicas o cualquier otro ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones que se vinculen a cada una de las etapas o sub-etapas del PROYECTO durante la FASE PREVIA o la FASE DE CONSTRUCCIÓN, mediante la suscripción de un documento de VINCULACIÓN con BOHÍOS URBANOS, para adquirir la calidad

de BENEFICIARIOS DE ÁREA exclusivamente respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA determinada en dicho documento. En dicho documento se obligarán a transferir al FIDEICOMISO las sumas de dinero acordadas con los FIDEICOMITENTES.

4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son todos los bienes que integran el **FIDEICOMISO**, dentro de los cuales se encuentran el **INMUEBLE**, así como los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del PROYECTO, o sean el producto del desarrollo del PROYECTO o conformados con los bienes destinados al mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del FIDEICOMISO, así como del otorgamiento y registro de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal del PROYECTO en el caso de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**.
5. **VINCULACIÓN:** Es la vinculación que efectúa en nombre del **FIDEICOMISO**, el fideicomitente **BOHÍOS URBANOS** a favor de los interesados en vincularse al PROYECTO, de sus **DERECHOS DE BENEFICIO DE AREA**, circunscritos específicamente a una determinada **UNIDAD INMOBILIARIA** de una de las etapas o sub-etapas del PROYECTO, sujeta a condición resolutoria en caso de no acreditarse las **CONDICIONES** de la respectiva etapa o sub-etapa del PROYECTO.
6. **COMERCIALIZADOR:** Es **INNOVACIONES**, quien adelantará la comercialización del PROYECTO, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.
7. **CONDICIONES:** Son las condiciones establecidas en el presente contrato, para determinar la viabilidad del PROYECTO. Las **CONDICIONES** deben cumplirse para que los **RECURSOS** depositados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en las cuentas del FIDEICOMISO durante la **FASE PREVIA**, puedan destinarse al desarrollo del PROYECTO; y en caso de no cumplirse las **CONDICIONES**, se resuelve la **VINCULACIÓN** y los **RECURSOS** quedan a disposición de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
8. **CONSTRUCTOR:** Es **MENSULA**, quien adelantará la construcción del PROYECTO, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.
9. **CRÉDITO:** Es la obligación crediticia que podrá contraer el FIDEICOMISO con la **ENTIDAD FINANCIERA**, la cual será desembolsada al FIDEICOMISO, o a quien **LA FIDUCIARIA** como vocera del mismo indique, previa instrucción escrita de **TRAZOS URBANOS**.
10. **DESARROLLADORES:** Son **TRAZOS URBANOS**, **BOHIOS URBANOS**, **INNOVACIONES** Y **MENSULA**, los cuales desarrollarán el PROYECTO sobre el **INMUEBLE**, bajo su responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control.
11. **ENTIDAD FINANCIERA:** Es la entidad que otorgue el **CRÉDITO** al FIDEICOMISO, en caso de ser necesario.

12. **FASE DE ADMINISTRACIÓN:** Es la etapa que se inicia con la suscripción del presente contrato y durante la cual se mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE en el FIDEICOMISO, y termina en la fecha en la cual se dará inicio a la FASE PREVIA, la cual deberá ser informada por escrito suscrito por representante legal de TRAZOS URBANOS, o máximo en noventa (90) días posteriores a la suscripción de este contrato más 30 días adicionales, lo que ocurra primero.
13. **FASE PREVIA:** Es la etapa que se inicia a partir de la fecha que sea informada para tal efecto a la FIDUCIARIA por parte de TRAZOS URBANOS, y termina cuando se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES para cada una de las etapas y sub-etapas por parte de TRAZOS URBANOS, o cuando cumplido el plazo para dicho cumplimiento, TRAZOS URBANOS no lo haya acreditado. Durante esta Fase se realizarán los estudios técnicos y la factibilidad financiera del PROYECTO. Así mismo, los recursos de los BENEFICIARIOS DE AREA, durante esta Fase, se recibirán en la cuenta del FIDEICOMISO, y su disponibilidad para cada una de las etapas y sub-etapas del PROYECTO se restringirá hasta tanto TRAZOS URBANOS acredite el cumplimiento de las CONDICIONES para cada una de las etapas o sub-etapas del PROYECTO.
14. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la etapa durante la cual se llevará a cabo la construcción de cada una de las etapas y sub-etapas del PROYECTO, que se inicia desde el momento en que se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES de la respectiva etapa o sub-etapa y se suscriba el acta de inicio de obra; y se extenderá hasta la transferencia de la última de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO.
15. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso P.A. LOS BALSOS, constituido mediante el presente contrato e identificado con el NIT 830.054.539-0, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
16. **GERENTE:** Es TRAZOS URBANOS, quien adelantará la gerencia del PROYECTO, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.
17. **INMUEBLE:** Es el bien raíz identificado con el número de matrícula inmobiliaria 001-1126919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, que será transferido por la sociedad DISBOHÍOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, por cuenta de los FIDEICOMITENTES a título de fiducia mercantil.
18. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica expresamente designada por los FIDEICOMITENTES, y contratada por el GERENTE para adelantar la gestión de conformidad con las normas legales que regulan dicha función.
19. **PROYECTO:** Corresponde a las actividades constructivas tendientes a la iniciación, desarrollo y culminación de cada una de las etapas y sub-etapas del proyecto inmobiliario de vivienda denominado LOS BALSOS II que será adelantado por los DESARROLLADORES, bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control.

20. **RECURSOS:** Son los recursos monetarios del FIDEICOMISO, provenientes de los siguientes conceptos: (a) Aportes que realizará AVENIDA por la suma de \$850.000 (ochocientos cincuenta mil pesos) que transfiere a la FIDUCIARIA para la conformación del FIDEICOMISO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA le informe el número de la cuenta bancaria del FIDEICOMISO; (b) Aporte de MENSULA, por la suma de \$24 (veinticuatro pesos) que transfiere a la FIDUCIARIA para la conformación del FIDEICOMISO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA le informe el número de la cuenta bancaria del FIDEICOMISO; (c) Aporte de TRAZOS URBANOS, por la suma de \$24 (veinticuatro pesos) que transfiere a la FIDUCIARIA para la conformación del FIDEICOMISO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA le informe el número de la cuenta bancaria del FIDEICOMISO; (d) Aporte de INNOVACIONES por la suma de 24 (veinticuatro pesos) que transfiere a la FIDUCIARIA para la conformación del FIDEICOMISO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA le informe el número de la cuenta bancaria del FIDEICOMISO; (e) Aporte de BOHIOS por la suma \$149.928 (ciento cuarenta y nueve mil novecientos veintiocho pesos) que transfiere a la FIDUCIARIA para la conformación del FIDEICOMISO dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA le informe el número de la cuenta bancaria del FIDEICOMISO; (f) Los recursos que entreguen los BENEFICIARIOS DE ÁREA durante la FASE PREVIA y durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN; (g) Los derivados del CRÉDITO; (h) los demás que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO; y (i) los rendimientos que los RECURSOS puedan generar.
21. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Corresponden a cada uno de los bienes resultantes de cada una de las etapas y sub-etapas del PROYECTO, los cuales harán parte del FIDEICOMISO una vez sometido el INMUEBLE al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley, e individualizados con su correspondiente matrícula inmobiliaria.
22. **VALOR DE ENAJENACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS:** Se entiende por valor de enajenación de las unidades inmobiliarias, todas aquellos negocios que BOHÍOS URBANOS haya cerrado con terceros adquirientes que se hayan formalizado a través de la vinculación de BENEFICIARIOS DE AREA

SEGUNDA: PARTES Y BENEFICIARIO: Son partes del presente contrato las siguientes:

- La **FIDUCIARIA:** Es la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
- Los **FIDEICOMITENTES:** Son las siguientes sociedades, cuya participación en el FIDEICOMISO equivaldrá a los porcentajes a continuación señalados:

AVENIDA	85,0000%
INNOVACIONES	0,0024%
BOHIOS	14,9928%
TRAZOS URBANOS	0,0024%
MENSULA	0,0024%

Para efectos de las instrucciones que para el desarrollo del presente contrato fiduciario de deban impartir los FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato de común acuerdo y en forma irrevocable declaran que tales instrucciones serán impartidas única y exclusivamente por los representante legales y/o apoderados especiales de TRAZOS URBANOS y AVENIDA, de tal suerte que en ningún caso y bajo ninguna circunstancia la FIDUCIARIA aceptará instrucción alguna impartida por otra persona, salvo aquellas instrucciones que expresamente se encuentren contempladas en el presente contrato para que sean impartidas en forma conjunta por los FIDEICOMITENTES o por el FIDEICOMITENTE designado para tal efecto.

Son BENEFICIARIOS del presente contrato:

1. En la **FASE PREVIA y de ADMINISTRACIÓN**: Para todos los efectos, incluyendo los fiscales y tributarios, serán BENEFICIARIOS del presente contrato los FIDEICOMITENTES.
2. En la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**: Serán BENEFICIARIOS del presente contrato las personas jurídicas relacionadas a continuación de conformidad con los siguientes beneficios:
 - a) **BENEFICIOS A FAVOR DE TRAZOS URBANOS**: Según el ACUERDO MARCO DE INVERSIÓN tendrá un beneficio equivalente a la suma que corresponda al uno punto treinta y tres por ciento (1,33% del VALOR DE ENAJENACIÓN DE LA UNIDADES INMOBILIARIAS. Esta suma será informada por TRAZOS URBANOS, con el visto bueno por escrito de AVENIDA, a la FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA no tendrá a su cargo ninguna obligación relacionada con la verificación del valor indicado por TRAZOS URBANOS. TRAZOS URBANOS, con el visto bueno, por escrito de AVENIDA, le indicará a la FIDUCIARIA las condiciones para la entrega de este beneficio, siempre y cuando haya recursos en el FIDEICOMISO y el flujo de caja del PROYECTO así lo permita.
 - b) **BENEFICIOS A FAVOR DE INOVACIONES**: Según el ACUERDO MARCO DE INVERSIÓN tendrá un beneficio equivalente a la suma que corresponda al uno punto cero siete por ciento (1,07 %) del VALOR DE ENAJENACIÓN DE LA UNIDADES INMOBILIARIAS. Esta suma será informada por TRAZOS URBANOS, con el visto bueno, por escrito, de AVENIDA, a la FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA no tendrá a su cargo ninguna obligación relacionada con la verificación del valor indicado por TRAZOS URBANOS. TRAZOS URBANOS, con el visto bueno, por escrito, de AVENIDA, le indicará a la FIDUCIARIA las condiciones para la entrega de este beneficio, siempre y cuando haya recursos en el FIDEICOMISO y el flujo de caja del PROYECTO así lo permita.
 - c) **BENEFICIOS A FAVOR DE MÉNSULA**: Según el ACUERDO MARCO DE INVERSIÓN tendrá un beneficio equivalente a la suma que corresponda al uno punto ochenta y seis por ciento (1,86%) del VALOR DE ENAJENACIÓN DE LA UNIDADES INMOBILIARIAS. Esta suma será informada por TRAZOS URBANOS, con el visto bueno, por escrito de AVENIDA, a la FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA no tendrá a su cargo ninguna obligación relacionada con la verificación del valor indicado por TRAZOS URBANOS. TRAZOS URBANOS, con el visto

bueno, por escrito, de AVENIDA, le indicará a la FIDUCIARIA las condiciones para la entrega de este beneficio, siempre y cuando haya recursos en el FIDEICOMISO y el flujo de caja del PROYECTO así lo permita.

En el evento en que al momento de efectuar la entrega de las sumas de dinero indicadas en los literales (a) a (c) anteriores, los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO sean insuficientes para atender las mismas, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO tendrán responsabilidad de ninguna índole, todo lo cual es conocido y aceptado por los FIDEICOMITENTES con la firma de este contrato; si fueren suficientes, se repartirá el saldo entre los BENEFICIARIOS según lo indicado en el ACUERDO MARCO DE INVERSIÓN.

TERCERA: OBJETO Y FINALIDAD El objeto del presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS es la administración por parte de la FIDUCIARIA de los BIENES FIDEICOMITIDOS y la realización de los PAGOS a través del FIDEICOMISO. En desarrollo de dicho objeto la FIDUCIARIA adelantará las siguientes actividades:

1. En la FASE DE ADMINISTRACIÓN se mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE hasta tanto se notifique a la FIDUCIARIA por parte de TRAZOS URBANOS, a través de representante legal, la fecha en la cual se dará inicio a la FASE PREVIA.
2. En la FASE PREVIA se recibirán, invertirán y administrarán la totalidad de los RECURSOS que transfieran los BENEFICIARIOS DE ÁREA, con la finalidad de que su utilización se restringirá hasta tanto TRAZOS URBANOS, previo visto bueno por escrito de AVENIDA, acredite ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de las CONDICIONES de cada una de las etapas y sub-etapas, ocurrido lo cual se destinen junto con los demás activos afectos al FIDEICOMISO, al desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
3. En la FASE DE CONSTRUCCIÓN se destinarán todos los BIENES FIDEICOMITIDOS al desarrollo de cada una de las etapas y sub-etapas del PROYECTO, de tal manera que una vez concluida la construcción del mismo, la FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes a los BENEFICIARIOS DE ÁREA o a los FIDEICOMITENTES, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

El presente contrato y el FIDEICOMISO son un mecanismo para que los DESARROLLADORES bajo su excluyente responsabilidad, riesgo, dirección, planeación y control, desarrollen el PROYECTO sobre el INMUEBLE, para lo cual, a través del presente FIDEICOMISO se administrarán los activos que los FIDEICOMITENTES desean utilizar para el desarrollo del mismo.

De acuerdo con lo anterior, el presente contrato fiduciario tiene como finalidad instrumentar una herramienta fiduciaria a través de la cual se tenga la titularidad jurídica del INMUEBLE, se administren y se inviertan los RECURSOS que sean transferidos por los BENEFICIARIOS DE ÁREA mientras se cumplen unas determinadas condiciones, cumplidas las cuales los mismos se destinen al desarrollo de

cada una de las etapas y sub-etapas del PROYECTO, de conformidad con las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES en el marco del contrato fiduciario.

CAPITULO II INTEGRACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO

CUARTA: PATRIMONIO AUTÓNOMO. De conformidad con los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato por parte de los FIDEICOMITENTES y la transferencia que hacen de los bienes en este acto, se constituye un Patrimonio Autónomo afecto a la finalidad del contrato, el cual actuará con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá la FIDUCIARIA. Dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

Este FIDEICOMISO se denominará "FIDEICOMISO P.A. LOS BALSOS II", y se identificará con el NIT 830.054.539-0 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por la FIDUCIARIA.

Al FIDEICOMISO ingresarán los siguientes activos:

1. Los RECURSOS
2. El INMUEBLE
3. Los demás BIENES FIDEICOMITIDOS que en el futuro ingresen al FIDEICOMISO.

Los activos se transferirán al FIDEICOMISO en las condiciones y en función del desarrollo del PROYECTO en su FASE DE ADMINISTRACION, FASE PREVIA y FASE DE CONSTRUCCION.

QUINTA.- TRANSFERENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS: La transferencia de los BIENES FIDEICOMITIDOS se realizará de la siguiente forma:

1. **TRANSFERENCIA DE LOS RECURSOS:** Los RECURSOS serán transferidos mediante consignación en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO que para el efecto informa la FIDUCIARIA.
2. **TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE:** El INMUEBLE será transferido por la sociedad DISBOHÍOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN por cuenta y en nombre de LOS FIDEICOMITENTES, en cumplimiento del contrato de promesa de enajenación de inmuebles a través de contrato de fiducia que suscribió con AVENIDA, MÉNSULA y TRAZOS URBANOS el 30 de abril de 2015, modificado mediante otrosí No. 1 de fecha 17 de junio de 2015.

PARÁGRAFO.- IMPLICACIONES DE LOS BIENES FUTUROS.- Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, cuya existencia dependerá del cumplimiento de una

condición o acontecimiento futuro, que como tal puede suceder o no, de modo que de no darse tal acontecimiento o hacerse imposible se entenderá fallida su existencia.

En relación con los bienes descritos en esta cláusula, las partes entienden que algunos de ellos ostentan la calidad de bienes o derechos intangibles, esto es, bienes definidos en el artículo 653 del Código Civil.

CAPITULO III FASE DE ADMINISTRACIÓN

SEXTA.- DESARROLLO DE LA FASE DE ADMINISTRACIÓN. Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, el FIDEICOMISO mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE hasta tanto se notifique a la FIDUCIARIA por parte de TRAZOS URBANOS, previo visto bueno por escrito de AVENIDA, a través de representante legal, la fecha en la cual se dará inicio a la FASE PREVIA, fecha que no podrá superar el término de novena (90) días calendario siguientes a la suscripción del presente contrato de fiducia, término que podrá ser prorrogado por treinta (30) días calendario adicionales, previa notificación de TRAZOS URBANOS a la FIDUCIARIA-

PARAGRAFO PRIMERO: Si en el término antes indicado, TRAZOS URBANOS no notifica a la FIDUCIARIA sobre la fecha de inicio de la FASE PREVIA, , se procederá con la terminación del presente contrato y con la restitución del INMUEBLE, de conformidad con lo establecido en la cláusula vigésima octava.

PARAGRAFO SEGUNDO: Una vez finalizada la FASE DE ADMINISTRACIÓN con el cumplimiento de lo establecido con anterioridad, podrá darse inicio a la FASE PREVIA.

CAPITULO IV FASE PREVIA

SEPTIMA.- DESARROLLO DE LA FASE PREVIA. La FASE PREVIA del FIDEICOMISO se desarrollará bajo los siguientes términos y condiciones:

1. **RECURSOS:** Se administrarán los RECURSOS provenientes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, mediante su inversión en la forma establecida en el presente contrato, restringiéndose la disponibilidad de los mismos mientras se acreditan las CONDICIONES.
2. **VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA:** La vinculación de los terceros interesados en el PROYECTO en condición de BENEFICIARIOS DE ÁREA, se efectuará mediante el siguiente procedimiento:
 - a. Suscribirán con TRAZOS URBANOS el documento de VINCULACIÓN donde se determine la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA sobre la cual recae su derecho de

beneficio de área, y las sumas que deberán consignar en las cuentas del FIDEICOMISO, dejando constancia que conocen y aceptan el presente contrato fiduciario, en especial las CONDICIONES previstas en la FASE PREVIA.

- b. La FIDUCIARIA adelantará la verificación de la información para el conocimiento de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de acuerdo con las normas que la regulan, estando sujeta la vinculación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA a la aceptación por parte de la FIDUCIARIA luego de surtida dicha verificación; la vinculación se registrará en el FIDEICOMISO.
 - c. En la VINCULACIÓN se incluirán, entre otros aspectos, las CONDICIONES.
 - d. La VINCULACIÓN estará sujeta a una condición resolutoria consistente en la no acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES que se establecen en el presente contrato, dentro del plazo establecido en el mismo, de suerte tal que si dentro de dicho plazo el cumplimiento de las CONDICIONES no es acreditado por TRAZOS URBANOS, previo visto bueno por escrito de AVENIDA, la VINCULACIÓN se resolverá de pleno derecho. Lo anterior deberá plasmarse expresamente en cada una de las VINCULACIONES.
 - e. Los BENEFICIARIOS DE AREA se obligarán a comparecer al otorgamiento de la escritura de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, a la cual se encuentra vinculado su beneficio de área, en la fecha convenida con TRAZOS URBANOS, la cual será informada por éstos a la FIDUCIARIA en la debida oportunidad. Los gastos notariales que se originen en la escritura pública de transferencia serán pagados por mitades entre el FIDEICOMISO y el BENEFICIARIO DE AREA, la cancelación del impuesto departamental de registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, serán por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE AREA.
3. La FIDUCIARIA, una vez recibidos los RECURSOS, transferidos por los BENEFICIARIOS DE AREA, procederá inmediatamente a restringir la destinación de los RECURSOS con destino al PROYECTO, hasta tanto le sea acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES por parte de los FIDEICOMITENTES.
4. Para destinar los RECURSOS al desarrollo del PROYECTO, TRAZOS URBANOS, previo visto bueno por escrito de AVENIDA deberá acreditar ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de la totalidad de las CONDICIONES de la respectiva etapa o sub-etapa establecidas en el presente documento, así:
- a. Para la Etapa 1: a más tardar dentro de los treinta (30) meses siguientes a la firma del presente contrato, prorrogable dicho término por seis (6) meses adicionales, si llega a ser necesario. El cumplimiento de las CONDICIONES de la Etapa 1 se dará con el cumplimiento de cada una de las sub-etapas que la conforman, esto es:

- i. Para la Sub-etapa A: a más tardar dentro de los quince (15) meses siguientes a la firma del presente contrato, prorrogable dicho término por tres (3) meses adicionales, si llega a ser necesario.
 - ii. Para la Sub-etapa B: a más tardar dentro de los quince (15) meses siguientes al cumplimiento de las CONDICIONES de la Sub-etapa A, prorrogable dicho término por tres (3) meses adicionales, si llega a ser necesario.
- b. Para la Etapa 2: a más tardar dentro de los quince (15) meses siguientes al inicio de la VINCULACIÓN de BENEFICIARIOS DE ÁREA de acuerdo con la notificación que haga TRAZOS URBANOS a la FIDUCIARIA, prorrogable dicho término por tres (3) meses adicionales, si llega a ser necesario.

Tan pronto como se acredite documentadamente el cumplimiento de tales CONDICIONES para cada una de las etapas y sub-etapas, la FIDUCIARIA procederá a levantar la restricción existente sobre dichos RECURSOS, de tal manera que en la FASE DE CONSTRUCCIÓN se destinen al desarrollo del PROYECTO según las instrucciones de pago que sean impartidas por el GERENTE en el marco del presente contrato y en el ACUERDO MARCO DE INVERSIÓN.

Si TRAZOS URBANOS no acredita la totalidad de las CONDICIONES establecidas para cada etapa o sub-etapa en el plazo inicial o durante la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción y los BENEFICIARIOS DE ÁREA de la respectiva etapa o sub-etapa podrán disponer de los RECURSOS que transfirieron, más los rendimientos si los hubiere, previa deducción de los impuestos, retenciones y comisiones a que haya lugar. Para tal fin, bastará la comunicación que en dicho sentido envíe la FIDUCIARIA a los BENEFICIARIOS DE AREA, y si no comparecen a recibir sus respectivos RECURSOS, la FIDUCIARIA queda facultada para depositarlos en alguna de las cuentas que el BENEFICIARIO DE AREA tenga individual, conjunta o colectivamente abierta en Bancolombia S.A., y en caso de no tener dicha cuenta, la FIDUCIARIA desde ya queda autorizada para abrir una cuenta de inversión en nombre y representación del BENEFICIARIO DE AREA, hasta que éstos comparezcan a recibirlos o solicitarlos.

Si el BENEFICIARIO DE AREA desiste de la VINCULACIÓN sin haberse cumplido el plazo previsto para acreditar las CONDICIONES, o en caso de incumplimiento en las consignaciones estipuladas en la VINCULACIONES, la FIDUCIARIA deducirá de los RECURSOS del correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA, a título de pena, y a favor del FIDEICOMISO la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del total de las sumas que el BENEFICIARIO DE ÁREA se obligó a entregar al FIDEICOMISO. Si las sumas descontadas al BENEFICIARIO DE ÁREA y entregadas al FIDEICOMISO no alcanzaren para cubrir el valor total de la sanción atrás citada, el BENEFICIARIO DE ÁREA, según corresponda, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO la diferencia dentro del plazo pactado para el efecto en la VINCULACIÓN, sin que sea responsabilidad de la FIDUCIARIA su cobro.

Los recaudos de los RECURSOS provenientes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA deberán efectuarse, exclusivamente, a través del formato establecido en las oficinas de BANCOLOMBIA S.A., en el cual quedará determinado el nombre e identificación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, según sea el caso.

OCTAVA.- CONDICIONES PARA EL LEVANTAMIENTO DE LA RESTRICCIÓN EN LA DESTINACIÓN DE RECURSOS AL DESARROLLO DEL PROYECTO. Serán condiciones para que la FIDUCIARIA levante la restricción en la destinación de los RECURSOS transferidos por los BENEFICIARIOS DE ÁREA al desarrollo del PROYECTO, con sus respectivos rendimientos, las que se indican a continuación, las cuales deberán acreditar por TRAZOS URBANOS, previo visto bueno por escrito de AVENIDA ante la FIDUCIARIA, dentro de los plazos definidos en el numeral cuarto (4) de la Cláusula Séptima del presente documento para cada una de las etapas y subetapas del PROYECTO:

- A. **CONDICIONES GENERALES:** Las siguientes CONDICIONES deberán ser acreditados una sola vez por parte de TRAZOS URBANOS previo visto bueno por escrito de AVENIDA ante la FIDUCIARIA, para todas las etapas y sub-etapas que conforman el PROYECTO.
- a. **CONDICIÓN TÉCNICA:** TRAZOS URBANOS deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación de las licencias de construcción y urbanismo para el PROYECTO, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.
 - b. **CONDICIÓN FINANCIERA:** Carta de pre aprobación de crédito para financiar el PROYECTO, emitida por la ENTIDAD FINANCIERA, a favor del FIDEICOMISO, la cual deberá ser gestionada por TRAZOS URBANOS.
 - c. **CONDICIÓN LEGAL:** El INMUEBLE debe estar debidamente transferido al FIDEICOMISO y deberán contar con un estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, en el sentido que los mismos no presentan problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los pongan fuera del comercio, y que se encuentran libre de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción.
- B. **CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA ETAPA Y SUB-ETAPA:** Además de las CONDICIONES generales establecidos en el Literal A anterior, TRAZOS URBANOS deberá acreditar las siguientes CONDICIONES comerciales para cada una de las etapas y sub-etapas que conforman el PROYECTO, con el propósito que se levante la restricción en la destinación de los RECURSOS de la FASE PREVIA de la correspondiente etapa o sub-etapa:
- a. **CONDICIÓN COMERCIAL PARA LA ETAPA 1:** Para efectos del levantamiento de la restricción en la destinación de los RECURSOS indicado anteriormente, para cada una de las sub-etapas que se indican a continuación, deberán cumplirse las siguientes condiciones :

- mau
- i. **CONDICIÓN COMERCIAL PARA LA SUB-ETAPA A:** La vinculación de un número de BENEFICIARIOS DE ÁREA a través de la suscripción de la respectiva VINCULACIÓN, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor del presupuesto de comercialización de la sub-etapa A del PROYECTO, esto es treinta y cuatro mil trescientos cinco millones cuatrocientos veintisiete mil doscientos PESOS M/CTE (\$34.305.427.200.00) de cincuenta y siete mil ciento setenta y cinco millones setecientos doce mil PESOS M/CTE (\$ 57.175.712.000.00). Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, se deberá acreditar que el valor depositado en las cuentas del FIDEICOMISO por cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de la sub-etapa A, corresponde al cinco por ciento (5%) del valor total de cada una de las correspondientes UNIDADES INMOBILIARIAS.
- ii. **CONDICIÓN COMERCIAL PARA LA SUB-ETAPA B:** La vinculación de un número de BENEFICIARIOS DE ÁREA a través de la suscripción de la respectiva VINCULACIÓN, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor del presupuesto de comercialización del PROYECTO, esto es treinta y cuatro mil trescientos cinco millones cuatrocientos veintisiete mil doscientos PESOS M/CTE (\$34.305.427.200.00) de cincuenta y siete mil ciento setenta y cinco millones setecientos doce mil PESOS M/CTE (\$57.175.712.000.00). Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, se deberá acreditar que el valor depositado en las cuentas del FIDEICOMISO por cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de la sub-etapa B, corresponde al cinco por ciento (5%) del valor total de cada una de las correspondientes UNIDADES INMOBILIARIAS.
- b. **CONDICIÓN COMERCIAL PARA LA ETAPA 2:** La vinculación de un número de BENEFICIARIOS DE ÁREA a través de la suscripción de la respectiva VINCULACIÓN, el cual permita determinar la viabilidad del PROYECTO, equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor del presupuesto de comercialización del PROYECTO, esto es treinta y tres mil cuatrocientos diez y ocho millones ochocientos mil PESOS M/CTE (\$33.418.800.000.00) de cincuenta y cinco mil seiscientos noventa y ocho millones M/CTE (\$55.698.000.000.00). Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, se deberá acreditar que el valor depositado en las cuentas del FIDEICOMISO por cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA de la etapa 2, corresponde al cinco por ciento (5%) del valor total de cada una de las correspondientes UNIDADES INMOBILIARIAS.

En el evento en que no se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES en el término, el plazo inicialmente indicado se prorrogará automáticamente para cada una de las etapas de acuerdo con lo establecido en el numeral cuarto (4) de la Cláusula Séptima por una sola vez, transcurridos los cuales sin que TRAZOS URBANOS, acredite las CONDICIONES, los RECURSOS quedarán a disposición de los BENEFICIARIOS DE AREA en la correspondiente etapa o sub-etapa.

Las partes dejan expresa constancia que las CONDICIONES han sido establecidas exclusivamente por los FIDEICOMITENTES para viabilizar técnica, legal, comercial y financieramente el PROYECTO, por tanto la FIDUCIARIA no ha participado en la determinación de las mismas y su responsabilidad, se limita al recibo de los documentos con los cuales los TRAZOS URBANOS, acredite el cumplimiento de las CONDICIONES, sin responsabilidad por la autenticidad y veracidad de los mismos.

Una vez cumplidas las CONDICIONES se levanta la restricción a la destinación de los RECURSOS, quedando facultada desde ese mismo momento para permitir su destinación al desarrollo del PROYECTO por parte de TRAZOS URBANOS, con el visto bueno de AVENIDA

PARÁGRAFO.- Los BENEFICIARIOS DE ÁREA no ostentan la calidad de Fideicomitentes dentro del presente contrato, ni adquieren obligaciones o derechos distintos a los establecidos en la correspondiente VINCULACIÓN.

CAPITULO V FASE DE CONSTRUCCION

NOVENA: FASE DE CONSTRUCCIÓN - DESARROLLO DEL PROYECTO: Corresponde a la fase en la cual se llevará a cabo la construcción de cada una de las etapas y sub-etapas del PROYECTO, la cual estará vigente desde el momento en que se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES para cada una de las etapas y sub-etapas del PROYECTO, y se extenderá hasta la transferencia de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS, resultantes del PROYECTO. En esta fase se continuará con la administración de todos los BIENES FIDEICOMITIDOS, los cuales se destinarán al desarrollo del PROYECTO en los términos del presente contrato y en el ACUERDO MARCO DE INVERSIÓN. Una vez culminado el desarrollo del PROYECTO, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, procederá con la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA o a los FIDEICOMITENTES, de acuerdo con las instrucciones que por escrito imparta el GERENTE.

CAPITULO VI ADMINISTRACION DEL FIDEICOMISO Y RENDICION DE CUENTAS

DECIMA.- INSTRUCCIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO: Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato expresa e irrevocablemente imparten a la FIDUCIARIA las siguientes instrucciones y autorizaciones:

10.1 ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE LOS RECURSOS: Autorizan a la FIDUCIARIA para que administre los RECURSOS a través de cuentas bancarias abiertas en la matriz de la FIDUCIARIA, sus filiales o en empresas vinculadas o subordinadas a dicha matriz, y los invierta junto con sus rendimientos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta FIDUCUENTA administrada por la FIDUCIARIA, mientras se destinan a la finalidad prevista en el presente contrato, cuyo reglamento ha estado a disposición de los FIDEICOMITENTES en la página web de la FIDUCIARIA (www.fiduciariabancolombia.com).

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y que la generación de rendimientos respecto a los RECURSOS depende de las fluctuaciones del mercado, en ningún caso la FIDUCIARIA garantiza ni garantizará rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones realizadas con los mismos.

10.2 TENENCIA Y CUSTODIA DEL INMUEBLE: Los FIDEICOMITENTES instruyen irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO le entregue el INMUEBLE a título de título de comodato precario a MÉNSULA, de conformidad con el contrato que por documento privado suscribirá con el FIDEICOMISO en la fecha en que se transfiera el INMUEBLE.

10.3 PAGOS: Los PAGOS se realizarán bajo los siguientes parámetros y procedimientos:

- a. La FIDUCIARIA realizará los PAGOS que instruya por escrito TRAZOS URBANOS con el visto bueno de AVENIDA, para lo cual ambos deberán diligenciar la tarjeta de firmas establecida por la FIDUCIARIA. No se tendrá en consideración ninguna instrucción de otro fideicomitente, de acuerdo con lo cual TRAZOS URBANOS en condición de GERENTE será el único responsable por instruir los PAGOS, motivo por el cual los FIDEICOMITENTES exoneran a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por cualquier responsabilidad derivada o asociada con los mismos.
- b. La instrucción de PAGO deberá estar acompañada de la factura, cuenta de cobro o soporte que corresponda, con el visto bueno escrito de AVENIDA, quien verificará previamente bajo su exclusiva responsabilidad que el PAGO y su destino tenga relación con los fines del presente contrato. A falta de ello la FIDUCIARIA rechazará el PAGO sin que por ello se genere ninguna responsabilidad para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por los FIDEICOMITENTES.
- c. La instrucción de PAGO debe recibirse por la FIDUCIARIA con una antelación no menor a tres (3) días hábiles respecto de la fecha en que deba efectuarse el PAGO. Si no se recibe con dicha antelación, la FIDUCIARIA queda exonerada de toda responsabilidad por el PAGO respecto del cual se presentó tal circunstancia.
- d. Las instrucciones de PAGO deberán impartirse mediante el formato previamente definido por la FIDUCIARIA y deberá indicar como mínimo lo siguiente:

- Nombre o razón social del destinatario del PAGO
 - Número de identificación del destinatario del PAGO
 - Concepto y cuantía del PAGO
 - Fecha de realización del PAGO
- e. Los PAGOS se realizarán exclusivamente a través de transferencias electrónicas y se emplearán los procedimientos y herramientas establecidos por la FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA efectuará las deducciones fiscales y declaraciones correspondientes cuando a ello haya lugar de conformidad con la normatividad vigente.
- f. En el evento que los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO no fueren suficientes para atender los PAGOS, la FIDUCIARIA notificará de este hecho a los FIDEICOMITENTES quienes deberán cubrir la diferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. Si transcurrido esos cinco (5) días hábiles los FIDEICOMITENTES no consignan el faltante, la FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar el correspondiente PAGO, sin que por ello se genere responsabilidad alguna para la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado expresa e irrevocablemente por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato. La insuficiencia de RECURSOS no generará ninguna responsabilidad a la FIDUCIARIA, ni le obliga a ejecutar actividad distinta a la prevista en este punto, en consideración a que el FIDEICOMISO no tiene fines de garantía y está sujeto a la existencia de RECURSOS.
- g. PRELACION DE PAGOS: Para la realización de PAGOS se tendrá en cuenta la siguiente prelación:
- i. Impuestos, tasas y contribuciones fiscales.
 - ii. Comisión Fiduciaria
 - iii. Pagos para atender gastos y/o costos directos o indirectos del PROYECTO.
 - iv. Créditos con ENTIDAD FINANCIERA
 - v. Los demás pagos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
 - vi. Beneficio establecido a favor de los FIDEICOMITENTES en el parágrafo de la cláusula segunda de este contrato.
 - vii. Pagos a FIDEICOMITENTES con cargo a los remanentes que ordene el GERENTE y según lo establecido en el ACUERDO MARCO DE INVERSIÓN

10.4 TRÁMITES PARA EL PROYECTO: La FIDUCIARIA exclusivamente en su condición de vocera del FIDEICOMISO realizará los siguientes trámites:

- a. Durante la FASE PREVIA administrar e invertir los RECURSOS que sean transferidos por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, entre tanto los mismos se destinan al desarrollo del PROYECTO conforme a lo previsto en el presente contrato
- b. Suscribir ante la ENTIDAD FINANCIERA y demás entidades que corresponda los documentos para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO, el cual podrá ser desembolsado al FIDEICOMISO o a quien el GERENTE instruya por escrito.
- c. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le corresponda requeridos para el desarrollo del PROYECTO.
- d. Realizar los registros de las mejoras incorporadas al INMUEBLE en desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con actas de avance de obra e informes de costos por avance de obra que para tal efecto remita el CONSTRUCTOR a la FIDUCIARIA
- e. Suscribir la escritura pública por la cual se establezca o reforme el régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o sustituyan.
- f. Transferir, una vez terminadas las obras correspondientes al PROYECTO, las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE AREA, a los FIDEICOMITENTES o a terceros, de acuerdo con las instrucciones que para tal fin imparta por escrito el GERENTE.
- g. Realizar la liquidación del presente contrato de fiducia mercantil, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en este mismo contrato.

DECIMA PRIMERA.- RENDICIÓN DE CUENTAS. La FIDUCIARIA remitirá a los FIDEICOMITENTES una rendición de cuentas que se presentará con una periodicidad semestral contada a partir de la fecha de celebración del presente contrato y ajustada a lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Dicho informe se remitirá por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte del respectivo periodo semestral, a la dirección física o electrónica que hubiere sido reportada por parte de los FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA. En caso de que se produzca un cambio en la dirección física o electrónica a la cual deba remitirse la rendición de cuentas, los FIDEICOMITENTES deberán informar a través de una comunicación escrita dicha circunstancia, de tal forma que si no se produce dicho aviso, la FIDUCIARIA cumplirá con su obligación de rendir cuentas con el envío de información a la dirección que se encuentre registrada en el respectivo momento en la FIDUCIARIA.

DECIMA SEGUNDA.- SUPERVISIÓN TÉCNICA Y ESTRUCTURAL DEL PROYECTO. Las labores de SUPERVISIÓN TÉCNICA Y ESTRUCTURAL del PROYECTO serán adelantadas directamente por la persona natural o jurídica que conforme este contrato designen los FIDEICOMITENTES y que contrate EL FIDEICOMISO. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las establecidas en el respectivo contrato, en el cual se incluirán las previstas en el presente contrato y en las normas legales vigentes aplicables a las funciones de supervisión técnica y estructural del PROYECTO. .

CAPITULO VII OBLIGACIONES Y DERECHOS

DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones de conformidad con las instrucciones de los FIDEICOMITENTES en el marco del presente contrato:

1. Administrar los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. Durante la FASE DE ADMINISTRACIÓN, ostentar la titularidad jurídica del INMUEBLE conforme lo previsto en este contrato.
3. Durante la FASE PREVIA restringir la destinación de los RECURSOS entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA y verificar el cumplimiento de las CONDICIONES de cada una de las etapas y sub-etapas del PROYECTO para proceder de conformidad con lo indicado en el presente contrato.
4. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO.
5. Efectuar los PAGOS.
6. En su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO, transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, de los FIDEICOMITENTES, o de los terceros que el GERENTE señale en su instrucción.
7. Las demás establecidas en la ley y en otras cláusulas del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. En virtud del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere los siguientes derechos:

1. Exigir a los FIDEICOMITENTES el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.

2. Percibir la comisión fiduciaria pactada en la oportunidad establecida en el presente contrato.
3. Renunciar a la administración del FIDEICOMISO por las causas previstas en el contrato y en la Ley.
4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

DÉCIMA QUINTA.- OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES. Además de las obligaciones previstas en la Ley, en virtud de este contrato los FIDEICOMITENTES estarán obligados a:

1. Fijar las CONDICIONES en las VINCULACIONES que celebren con cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA atendiendo las previsiones del presente contrato e indicando de manera clara y concreta la UNIDAD INMOBILIARIA sobre la cual recae la VINCULACIÓN y los valores que deberá transferir el BENEFICIARIO DE AREA.
2. Junto con el TRADENTE, transferir al FIDEICOMISO el INMUEBLE mediante el presente instrumento público libre de embargos, pleitos pendientes, procesos jurídicos, gravámenes y limitaciones al dominio o a su comercialización.
3. Pagar bajo su exclusiva responsabilidad y con cargo a sus propios recursos dinerarios, el impuesto predial y demás tributos inherentes al INMUEBLE.
4. Asumir solidariamente las sanciones, intereses, multas y cualesquiera otros conceptos que puedan llegar a generarse por aspectos fiscales y tributarios del INMUEBLE y de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y en general, cumplir con las obligaciones sustanciales y formales tributarias inherentes a ellas, por lo cual eximen a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de las actividades relacionada con tales deberes y les exoneran de responsabilidad por dicho concepto.
5. Asumir la obligación de saneamiento del INMUEBLE y las UNIDADES INMOBILIARIAS, en especial por evicción y por vicios redhibitorios en los términos señalados por la ley, frente al FIDEICOMISO y a terceros, así como comparecer a la suscripción de las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS para garantizar dicha obligación y la estabilidad de la obra; lo cual es aceptado irrevocablemente por los FIDEICOMITENTES. En el evento en que los FIDEICOMITENTES no comparezcan, autorizan irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que haga constar en su nombre y en calidad de mandataria, esta estipulación en la respectiva escritura pública de transferencia del inmueble.
6. Dar aviso a LA FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y la posesión quieta y pacífica del INMUEBLE, y en todo caso, exhibir el presente contrato y el contrato de comodato, para dejar establecido ante la autoridad competente la transferencia de propiedad de que trata el presente contrato y la imposibilidad de perseguir los activos que integran el FIDEICOMISO.

7. Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que LA FIDUCIARIA les requiera para el cumplimiento de sus gestiones, en especial la exigida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LAFT. En el evento que los FIDEICOMITENTES no suministren la información requerida por LA FIDUCIARIA, con la suscripción del presente contrato se faculta a LA FIDUCIARIA para terminar unilateralmente el mismo, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA.
8. Desarrollar todas las actividades que permitan a LA FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas las necesarias para la liquidación del presente contrato.
9. Pagar la comisión fiduciaria en la forma y términos establecidos en este contrato y con cargos a los RECURSOS, así como suscribir el pagaré en blanco con la carta de instrucciones correspondiente. La comisión fiduciaria será facturada a la sociedad **BOHIOS URBANOS S.A.S.**
10. Asumir los gastos que se causen por la transferencia de RECURSOS, recaudos y PAGOS establecidos en este contrato, los cuales serán descontados por LA FIDUCIARIA de los RECURSOS. En el evento que los RECURSOS sean insuficientes para atender el pago de estos conceptos, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato se obligan solidariamente a entregar los RECURSOS necesarios para tal fin, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA lo requiera.
11. Efectuar las retenciones, declaraciones y pago de tasas, contribuciones o impuestos a que haya lugar en subcontrataciones que realicen en desarrollo de sus obligaciones de hacer, por conceptos cuyos costos sean imputables al PROYECTO. Esta actividad la realizarán en condición de mandatario en virtud de mandato sin representación del FIDEICOMISO, el cual aceptan los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.
12. Suministrar de manera solidaria a LA FIDUCIARIA los RECURSOS necesarios para la defensa y protección los BIENES FIDEICOMITIDOS, así como los necesarios para la defensa de los mismos e impartir las instrucciones necesarias para el adelanto de las correspondientes acciones.
13. Al momento de liquidación del presente contrato, asumir en forma solidaria todas aquellas obligaciones existentes en el FIDEICOMISO, que no pudiesen ser cancelados con cargo a los RECURSOS existentes en el mismo.
14. Desarrollar todas las actividades que permitan a LA FIDUCIARIA el logro de la finalidad contemplada en el presente contrato, al igual que todas aquellas que resulten necesarias para efectos de la liquidación del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA.- OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del CONSTRUCTOR como mínimo las siguientes, las cuales estarán a cargo de MENSULA:

1. En virtud del contrato de comodato suscrito con el FIDEICOMISO, ejercer la tenencia real y material del INMUEBLE y velar por su cuidado y mantenimiento durante todo el tiempo de ejecución del PROYECTO.
2. Realizar sobre el INMUEBLE todas las obras necesarias para el desarrollo del PROYECTO hasta su finalización.
3. Tramitar a su nombre las licencias de construcción y urbanismo del PROYECTO.
4. Realizar personalmente o a través de los contratistas o subcontratistas que contrate, la consecución de los documentos técnicos necesarios para desarrollar el PROYECTO.
5. Entregar el PROYECTO debidamente terminado cumpliendo todas las exigencias técnicas y de calidad y dentro de los plazos estipulados en el presente contrato.
6. Contratar bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad los suministros, la mano de obra y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al PROYECTO.
7. Definir el programa detallado de suministro de equipos, mano de obra y materiales, así como los rendimientos semanales, con la intensidad necesaria para cumplir los plazos.
8. Coordinar y controlar el avance armónico de los trabajos para que no exista interferencia entre los contratistas.
9. Supervisar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial, con el fin de que no se presenten accidentes, demoras ni pérdidas por ésta causa.
10. Vigilar el pago oportuno de todas las prestaciones sociales tanto del personal empleado en su calidad de constructor, como de los empleados de los contratistas y subcontratistas cuyos servicios sean adquiridos por MENSULA en su calidad de CONSTRUCTOR.
11. Efectuar la entrega material definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE AREA.
12. Efectuar la entrega de las zonas comunes a la copropiedad que se constituya en virtud del PROYECTO, así como garantizar la atención de reclamaciones e inquietudes posteriores a las transferencias tanto a los BENEFICIARIOS DE AREA como a la copropiedad del PROYECTO.
13. Tomar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, pólizas que amparen el buen manejo de anticipos, todo riesgo en construcción, garantía de pago de salarios y prestaciones sociales y de

responsabilidad civil extracontractual, cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO P.A. LOS BALSOS, NIT. 830.054.539-0, en las siguientes condiciones:

- a. Póliza de garantía de manejo y buena inversión del anticipo: Por una cuantía igual al cien por ciento (100%) del valor del anticipo o pago anticipado que se reciba en dinero o especie. Esta estará vigente por el tiempo de duración de la construcción.
- b. Póliza todo riesgo en construcción: El valor asegurado será el que establezca la entidad financiera que otorgue el CRÉDITO, si fuere el caso, para el desarrollo del PROYECTO.
- c. Póliza de garantía de pago de salarios y prestaciones sociales: Que ampare las obligaciones que se adquieran con los empleados que se contraten para las labores propias de construcción, cuyo valor no podrá ser inferior al 5% del valor total de mano de obra señalada en el presupuesto de obra, con una vigencia igual a la duración de la obra y tres (3) años más.
- d. Póliza de responsabilidad civil extracontractual: Por una cuantía equivalente al 10% del valor total de los costos directos de la obra desarrollada y con una vigencia de la duración de la obra y tres (3) meses más, la cual puede estar incorporada como un componente de la Póliza Todo Riesgo Construcción.

Cuando las garantías se vean afectadas con ocasión de la ocurrencia de siniestros, las mismas deberán reponerse con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, siendo obligación solidaria de los FIDEICOMITENTES, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA efectúe tal pago, reembolsar tales recursos al FIDEICOMISO.

DECIMA SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL GERENTE DEL PROYECTO. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del GERENTE del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones las cuales estarán a cargo de TRAZOS URBANOS:

1. Impartir por escrito a la FIDUCIARIA las instrucciones necesarias para la realización de los PAGOS, conforme lo previsto en este contrato y previo visto bueno de AVENIDA.
2. Remitir a la FIDUCIARIA las VINCULACIONES con cada uno de los BENEFICIARIOS DE AREA.
3. Acreditar ante la FIDUCIARIA documentadamente y dentro del plazo establecido o su prórroga, el cumplimiento de las CONDICIONES previstas para la FASE PREVIA del PROYECTO.
4. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, la cual debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA enmarcadas dentro de las normas legales que regulan la materia. El desconocimiento total o parcial de esta obligación por parte de los FIDEICOMITENTES hará a éstos responsables de los perjuicios que por ese hecho se generen a la FIDUCIARIA.

5. Declarar, liquidar bajo su exclusiva responsabilidad y con cargo a sus propios recursos dinerarios, el impuesto predial y demás tributos inherentes al INMUEBLE.
6. Acreditar documentalmente ante la FIDUCIARIA lo dispuesto en el presente contrato para que finalice la FASE DE ADMINISTRACIÓN.
7. Suministrar a LA FIDUCIARIA toda la información relacionada con el tercero que sea destinatario de pagos o transferencias, a efectos de que la misma pueda efectuar periódicamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN los reportes de información en medios magnéticos. Para tal fin, se deberá suministrar como mínimo la siguiente información: Nombre o razón social completos del tercero, Número de identificación del tercero, Dirección y Ciudad del tercero.
8. Informar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA que la responsabilidad de la FIDUCIARIA se circunscribe a los aspectos establecidos en el presente contrato y en ningún caso garantiza el resultado del PROYECTO, de manera que los BENEFICIARIOS DE ÁREA conozcan que la estructuración, ejecución y control del PROYECTO en los órdenes técnico, financiero, legal y comercial es de exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES. Así mismo, los FIDEICOMITENTES informarán a la FIDUCIARIA y a los BENEFICIARIOS DE AREA cuando existan circunstancias que afecten el normal desarrollo del PROYECTO
9. Tramitar directamente ante la ENTIDAD FINANCIERA el otorgamiento del CRÉDITO e impartir las instrucciones necesarias para que la FIDUCIARIA en su exclusiva calidad de vocera del FIDEICOMISO suscriba los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía del CRÉDITO.
10. De conformidad con las normas legales vigentes, radicar los documentos necesarios ante las autoridades administrativas competentes para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación y/o comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.
11. Cuando sea viable que el PROYECTO se desarrolle por etapas, el GERENTE informará a la FIDUCIARIA lo siguiente:
 - El inicio de la fase constructiva de cada una de las etapas.
 - La etapa del PROYECTO a la cual corresponden los recursos entregados por los FIDEICOMITENTES.
 - La etapa del PROYECTO a la cual corresponde cada uno de los PAGOS que sean solicitados en desarrollo del FIDEICOMISO.

12. Definir la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal y remitirla a la FIDUCIARIA para su revisión, así como comparecer a la suscripción de la respectiva escritura pública y gestionar su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
13. Elaborar el modelo de minuta de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS que deberá suscribir el FIDEICOMISO, previamente aprobado por la FIDUCIARIA.
14. Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre el INMUEBLE y sobre cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, cuando así se requiera.
15. Realizar todas las gestiones inherentes a la administración de cartera dentro de las cuales se incluyen las actividades correspondientes al cobro jurídico y pre jurídico que deban adelantarse contra los BENEFICIARIOS DE AREA.
16. Realizar la entrega de las zonas de cesión en cumplimiento de la reglamentación urbanística.
17. Llevar a cabo todas las funciones inherentes al cargo, de índole legal, administrativo, contable, tributario y comercial, la contabilización de los costos, gastos, ingresos, etc. que se generen en desarrollo del PROYECTO. Además coordinará todas las actividades necesarias para el desarrollo del PROYECTO tales como contratos, diseños, trámites, permisos, licencias, etc.
18. Gestionar los documentos y contratos para la comercialización y venta de todas las unidades que conformarán el PROYECTO y el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Gestionar su celebración, así como sus modificaciones y liquidación.
19. Adelantar las gestiones tendientes al ingreso efectivo de los recursos provenientes de las ventas del PROYECTO (cuotas iniciales, subsidios, cuotas individuales, etc.) en el encargo fiduciario de preventas y, una vez alcanzado las CONDICIONES de cada etapa en el Patrimonio Autónomo.
20. Gestionar la apertura de una cuenta bancaria y/o encargo fiduciario para el manejo exclusivo de los recursos de dinero del PROYECTO.
21. Coordinar y contratar todos los estudios y diseños técnicos que requiera el PROYECTO incluyendo estudio de suelos y complementarios, proyecto estructural, eléctrico, comunicaciones, hidrosanitario y gas natural.
22. Adelantar todos los trámites necesarios para lograr aprobaciones, registros, permisos, licencias, instalación y conexión de servicios públicos para el PROYECTO, y en general, todo los necesarios hasta la entrega final de la construcción.
23. Contratar las respectivas pólizas de seguro (todo riesgo constructor) para el PROYECTO y diseñar un esquema de pólizas de seguro a exigir a los contratistas del PROYECTO. Estas pólizas serán contratadas con recursos del Proyecto.

24. Presentar al COMITÉ FIDUCIARIO una actualización mensual del flujo de caja del PROYECTO con sus respectivas proyecciones de ingresos, costos y rentabilidad esperada.
25. Elaborar en coordinación con el constructor un "Manual del Propietario" dirigido a los clientes del PROYECTO y referente a las especificaciones, garantías, mantenimiento y cuidado de sus unidades privadas, así como un "Manual de Conservación y Mantenimiento de Zonas Comunes" del PROYECTO, dentro del cual estén incluidos los planos récord de la obra.
26. Velar por el cumplimiento a las normas ambientales, de seguridad social y de seguridad industrial en la obra de acuerdo con la normatividad colombiana.
27. Coordinar la contratación de la elaboración de los documentos públicos y privados que requiera el desarrollo del PROYECTO tales como el reglamento de propiedad horizontal, englobes, subdivisiones, y demás instrumentos públicos.
28. Entregar oportunamente a la FIDUCIARIA para efectos del cierre contable de cada mes, la relación de facturas causadas dentro del periodo respectivo.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL COMERCIALIZADOR. Además de las previstas en ley, son obligaciones especiales del COMERCIALIZADOR del PROYECTO, como mínimo las siguientes obligaciones, las cuales estarán a cargo de INNOVACIONES:

1. Definir, implementar y realizar directamente y bajo su exclusiva responsabilidad, la política de mercadeo, promoción y comercialización del PROYECTO, que incluya el precio de venta, de acuerdo a lo establecido por LOS FIDEICOMITENTES y las condiciones de pago de las UNIDADES INMOBILIARIAS, así como un programa de descuentos financieros para quienes paguen por anticipado el valor de las cuotas de UNIDADES INMOBILIARIAS.
2. Solicitar autorización previa a la FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre de esta, la cual en caso de ser autorizada debe limitarse a las características determinadas por la FIDUCIARIA, las cuales se enmarcarán dentro de las normas que regulan la materia. El desconocimiento total o parcial de esta obligación lo hará responsable de los perjuicios que por ese hecho se generen a la FIDUCIARIA.
3. Coordinar la elaboración de las piezas publicitarias, planos de ventas y demás elementos que se aprueben dentro del programa publicitario, todo ello a cargo del PROYECTO.
4. Coordinar la vinculación de los BENEFICIARIOS DE AREA, advirtiéndoles expresamente que todos los pagos que se generen a cargo de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, deberán efectuarse única y exclusivamente en la cuenta bancaria abierta a nombre del FIDEICOMISO para tales efectos.

5. Cumplir las funciones a su cargo derivadas del Convenio SARLAFT que suscriba con la FIDUCIARIA para las actividades de vinculación de los terceros al PROYECTO.
6. Realizar la demás actividades de comercialización que incluyen, entre otros:
- i) Seleccionar el personal de atención de la sala de ventas.
 - ii) Asesorar a los clientes en el trámite de las solicitudes de crédito individual.
 - iii) Llevar un control detallado del pago de las cuotas iniciales.
 - iv) Adelantar las gestiones de cobro de cuotas iniciales.
 - v) Entregar a los compradores las unidades vendidas.
 - vi) Llevar a cabo la administración y control de las ventas, así como el inventario de UNIDADES INMOBILIARIAS vendibles, lo cual incluye los parqueaderos y depósitos que se generen.
 - vii) Presentar mensualmente un informe en el cual se incluyan los siguientes aspectos:
 - Evolución del programa de ventas.
 - Ejecución del presupuesto de publicidad.
 - Avance de trámites de aprobación y subrogación y/o desembolso de créditos y subsidios.
 - Recaudo de cartera.
 - Avance en la entrega de inmuebles.

DECIMA NOVENA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio, con excepción del derecho a revocar el presente contrato ya que el mismo es irrevocable.

En razón a que los FIDEICOMITENTES son igualmente BENEFICIARIOS del presente contrato, les corresponden en tal calidad los derechos consagrados en el artículo 1235 del Código de Comercio.

CAPITULO VIII

DECLARACIONES SOBRE RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES

VIGESIMA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve conforme al artículo 1243 del Código de Comercio y por realizar todas las actividades necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado perseguido por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado, y, en especial, no garantizará con su propio patrimonio el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los PAGOS a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, todo lo cual únicamente se obliga a realizar con los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia, de modo que en ningún caso compromete recursos propios.

La FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO o por los FIDEICOMITENTES, ni responde por el incumplimiento de ellas, razón por la cual siempre deberá entenderse que la FIDUCIARIA en relación con actos u obligaciones del FIDEICOMISO, actúa única y exclusivamente como vocera, representante o administradora del mismo y en ningún caso la FIDUCIARIA es obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, ni de las obligaciones o responsabilidades relacionadas con los siguientes aspectos o actividades:

- La aprobación o ejecución del presupuesto de obra, la verificación del flujo de caja o del nivel de comercialización del PROYECTO, el adelanto, estabilidad, calidad, suspensión o terminación de la obra, los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en el INMUEBLE, los plazos de entrega, la determinación del costo o precio de comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la determinación de los puntos de equilibrio establecido por los FIDEICOMITENTES en la FASE PREVIA o VINCULACIONES del PROYECTO. El FIDEICOMISO no será garantía ni fuente de pago de las sanciones, multas o perjuicios que deban pagar los FIDEICOMITENTES en virtud de dichos actos.
- Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas por TRAZOS URBANOS con los BENEFICIARIOS DE AREA en las VINCULACIONES, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otro orden relacionada con el PROYECTO o las UNIDADES INMOBILIARIAS, toda vez que aquellas relaciones son ajenas a la FIDUCIARIA y dichas gestiones son de responsabilidad exclusiva de los FIDEICOMITENTES.
- La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el PROYECTO, toda vez que tales aspectos son de responsabilidad exclusiva y excluyente de los FIDEICOMITENTES.
- Las funciones u obligaciones de quienes ostentan la calidad de CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, GERENTE del PROYECTO, calidades que la FIDUCIARIA en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia las ostenta ni ostentará.
- Pretensiones o controversias frente a las personas vinculadas laboralmente con los DESARROLLADORES, o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebren o les corresponda asumir a los DESARROLLADORES, motivo por el cual, con la suscripción del presente contrato los DESARROLLADORES se obligan a atender, responder y mantener indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier reclamación, demanda, proceso o solicitud que le lleguen a presentar a estos últimos por los conceptos mencionados. En tal virtud la FIDUCIARIA estará facultada para llamar en garantía a los DESARROLLADORES, en el evento en que ella lo requiera.

- Por el éxito o fracaso del PROYECTO o frente a las controversias originadas por la estabilidad de la obra dado que legal y contractualmente, tales resultados y actividades no competen a la FIDUCIARIA.
- Por las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas entre los FIDEICOMITENTES, en el evento en que no existan recursos líquidos dentro del FIDEICOMISO por cualquier motivo, incluido la parálisis o la suspensión del proceso constructivo, toda vez que los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declaran que conocen y aceptan que en dicho exoneran al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA en este sentido.

VIGESIMA PRIMERA.- RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES. Además de las responsabilidades y obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES previstas en otras cláusulas del presente contrato, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente documento declaran, reconocen y aceptan irrevocablemente lo siguiente:

1. La tenencia del INMUEBLE, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o áreas comunes del PROYECTO en ningún momento o circunstancia estará radicada en la FIDUCIARIA o en el FIDEICOMISO, sino exclusivamente en cabeza de MENSULA en virtud del contrato de comodato que se obliga a suscribir con el FIDEICOMISO.

Por tal razón, exclusivamente MENSULA responderá por los perjuicios derivados de daños, merma, deterioro, ruina destinación diferente o ilegal descuido en la custodia o del mal uso del INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS o áreas comunes del PROYECTO, y por el pago de todos los conceptos inherentes a la administración, custodia y cuidado de dichos activos, tales como cuotas de administración, servicios públicos, vigilancia, tasas y contribuciones generadas por los mismos. En consecuencia, los FIDEICOMITENTES exoneran a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO de cualquier responsabilidad frente a tales conceptos.

2. En la enajenación del INMUEBLE, de las UNIDADES INMOBILIARIAS o de las áreas comunes del PROYECTO, según corresponda, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO se encuentra limitada a la transferencia jurídica de los mismos.
3. El CONSTRUCTOR será responsable frente a la FIDUCIARIA, las autoridades competentes, la comunidad y terceros en general por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesen de las áreas comunes del PROYECTO, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo cualquier ley relacionada con asuntos ambientales, por causa de su naturaleza peligrosa.
4. Como el objeto del presente contrato consiste exclusivamente en mantener la titularidad del INMUEBLE, la administración de los RECURSOS y la atención de los PAGOS, expresa e irrevocablemente se exime a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad relacionada con el PROYECTO, toda vez que su desarrollo y la ejecución en todos los aspectos técnicos,

administrativos, financieros, jurídicos, tributarios, comerciales y de cualquier otra índole, son de responsabilidad exclusiva de los DESARROLLADORES.

5. Ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO serán responsables por la mora en la realización de los PAGOS cuando la misma sea imputable a los FIDEICOMITENTES o al destinatario del correspondiente PAGO.
6. Los DESARROLLADORES serán los únicos responsables de suscribir los contratos y subcontratos a que haya lugar para el PROYECTO.

VIGESIMA SEGUNDA.- DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES SOBRE SUS ACTIVOS. Los FIDEICOMITENTES declaran que los activos que disponen en el momento de la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, aparte de los que conforman el FIDEICOMISO, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas para con sus acreedores con anterioridad a la fecha de la celebración del presente documento. Así mismo, manifiestan que con la celebración del contrato de fiducia mercantil no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto que como se dijo, poseen otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos y, aseguran además que la celebración del presente contrato de fiducia mercantil no tiene como causa, ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores, y sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud en las declaraciones contenidas en esta cláusula.

CAPITULO IX COMISION FIDUCIARIA Y GASTOS

VIGÉSIMA TERCERA.- COMISIÓN FIDUCIARIA. La gestión fiduciaria prevista en este contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor de la FIDUCIARIA y a cargo de los FIDEICOMITENTES:

1. Por concepto de la estructuración y montaje del FIDEICOMISO, una suma fija que se causará con la firma del presente contrato y será pagada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA remita la respectiva factura equivalente a OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$8.000.000) más el IVA correspondiente.
2. Por la administración del FIDEICOMISO en la FASE DE ADMINISTRACIÓN, desde la fecha de suscripción del presente contrato y hasta el inicio de la FASE PREVIA, una suma fija mensual equivalente a UNO PUNTO TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (1.3 SMLMV) más IVA, se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
3. Por la administración del FIDEICOMISO, desde la fecha de inicio de la FASE PREVIA y hasta la fecha de su terminación, la FIDUCIARIA cobrará una comisión de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a. Para la Etapa 1.- Desde la fecha de inicio de la FASE PREVIA para esta Etapa y hasta la fecha de su terminación una comisión fija mensual equivalente a UNO PUNTO CINCO (1.5) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES por cada una de las sub-etapas que se encuentre con BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al mismo. En caso que llegasen a concurrir el desarrollo de la FASE PREVIA de las Sub-etapa A y la Sub-etapa B de la Etapa 1, la comisión de UNO PUNTO CINCO (1.5) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES antes enunciada se incrementará en CERO PUNTO CUATRO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0.4 SMMLV). Esta comisión genera IVA y se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
- b. Para la Etapa 2.- Desde la fecha de inicio de la FASE PREVIA para esta Etapa y hasta la fecha de su terminación una comisión fija mensual equivalente a UNO PUNTO CINCO (1.5) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. Esta comisión genera IVA y se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.

4. Por la administración del FIDEICOMISO durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA cobrará una comisión de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a. Para la Etapa 1.- se cobrará una suma equivalente OCHO PUNTO UN (8.1) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES por cada sub-etapa de la Etapa 1 del PROYECTO. En caso que llegasen a concurrir el desarrollo de la FASE DE CONSTRUCCIÓN de las Sub-etapa A y la Sub-etapa B de la Etapa 1 la comisión de OCHO PUNTO UN (8.1) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES antes enunciada se incrementará en CERO PUNTO SIETE SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (0.7 SMMLV). Esta comisión genera IVA y se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.
- b. Para la Etapa 2.- se cobrará una suma equivalente SIETE PUNTO OCHO (7.8) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. Esta comisión genera IVA y se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación

La comisión estipulada en el presente numeral también cubre hasta 40 PAGOS mensuales durante la vigencia del contrato. En el evento en el que el número de PAGOS supere la cifra anteriormente mencionada, cada PAGO adicional tendrá un costo de \$29.950 más IVA, el cual se ajustará cada año de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior.

5. Desde la fecha de transferencia de la última UNIDAD INMOBILIARIA hasta la fecha de liquidación del presente contrato, la FIDUCIARIA cobrará una comisión fija mensual equivalente a TRES (3) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. Esta comisión genera IVA y se liquidará y pagará mes vencido dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación.

6. Por la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectiva abierto sin pacto de permanencia FIDUCUENTA administrado por la FIDUCIARIA, se cobrará la comisión estipulada en el Reglamento del mismo.

El cobro de la comisión fiduciaria tendrá en cuenta las siguientes condiciones especiales:

- La comisión fiduciaria será descontada directamente de los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO y en caso de no existir RECURSOS suficientes en el mismo para tal fin, los FIDEICOMITENTES estarán obligados de manera solidaria a efectuar el pago de la comisión suministrando los RECURSOS respectivos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA lo requiera por escrito.
- En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.
- Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes. Así mismo, en el evento que los FIDEICOMITENTES requieran modificar la estructura inicial del presente contrato, previa a la elaboración del correspondiente otrosí se pactará entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA la respectiva comisión por tal concepto.
- En el evento en que los FIDEICOMITENTES no efectúen el pago de la comisión por concepto de estructuración dentro del plazo establecido en el numeral uno (1.) de la presente cláusula, la FIDUCIARIA procederá a descontar el valor de tal comisión de los RECURSOS administrados.

PARÁGRAFO.- Con el propósito que se atienda el pago de las comisiones fiduciarias a las que tiene derecho la FIDUCIARIA conforme a lo establecido en el presente contrato, así como el pago de los gastos que se encuentran a cargo de los FIDEICOMITENTES en desarrollo de este contrato fiduciario, cuando tales conceptos no sean cubiertos por los FIDEICOMITENTES conforme a lo previsto en el mismo, éstos últimos con la suscripción del presente contrato fiduciario y sin necesidad de ningún requisito adicional, expresamente instruyen a la FIDUCIARIA para que con cargo a los recursos dinerarios de que sean titulares o dispongan por cualquier concepto los FIDEICOMITENTES en otros negocios fiduciarios administrados por la FIDUCIARIA o que los FIDEICOMITENTES tengan depositados a su nombre en cualquiera de los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA, descuente los recursos dinerarios que sean necesarios para el pago de las comisiones fiduciarias a las que tiene derecho la FIDUCIARIA conforme a lo establecido en el presente contrato, así

nan

Any

como para atender el pago de los gastos que se encuentren pendientes de ser atendidos por los FIDEICOMITENTES en desarrollo del mismo contrato.

Así mismo, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato, autorizan expresamente a BANCOLOMBIA S.A. para que de los recursos dinerarios existentes en las cuentas bancarias y en los demás productos que se encuentren constituidos por los FIDEICOMITENTES en dicho establecimiento bancario, entregue a la FIDUCIARIA los recursos dinerarios que sean necesarios para el pago de las comisiones fiduciarias a las que tiene derecho la FIDUCIARIA conforme a lo establecido en el presente contrato, así como para atender el pago de los gastos que se encuentren pendientes de ser atendidos por los FIDEICOMITENTES en desarrollo del mismo contrato. Para este propósito los FIDEICOMITENTES expresamente instruyen a la FIDUCIARIA para que sin necesidad de ningún requisito adicional, solicite a BANCOLOMBIA S.A. la entrega de los recursos dinerarios que sean necesarios para los propósitos antes señalados, para lo cual bastará la comunicación que en tal sentido la FIDUCIARIA remita a BANCOLOMBIA S.A., indicando el monto de recursos que deben ser transferidos a su favor para los propósitos mencionados.

VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS. La totalidad de los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, así como los gastos que genere la suscripción del presente documento serán por cuenta exclusiva y solidaria de los FIDEICOMITENTES y se cancelarán con cargo exclusivo a los RECURSOS.

En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- La comisión fiduciaria prevista en el presente contrato.
- Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, PAGOS y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por la respectiva entidad financiera, incluyendo los costos de la cuenta de manejo referenciado que se abra a nombre del FIDEICOMISO.
- Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del presente contrato.
- Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato, incluido el Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) que se genere en cada uno de los PAGOS realizados en desarrollo del FIDEICOMISO.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO.
- Los gastos de liquidación del presente contrato fiduciario.
- Los costos de viaje o traslado de funcionarios de la FIDUCIARIA, que sean necesarios para atender asuntos propios del FIDEICOMISO, previa autorización de AVENIDA.
- Los honorarios que se requiera cubrir para la contratación del Revisor Fiscal para la preparación o revisión de información, con destino a los FIDEICOMITENTES, a la Superintendencia Financiera de Colombia u otra autoridad competente, cuando cualquiera de aquellos lo requieran.

En el evento que no existan RECURSOS para este propósito, la FIDUCIARIA los solicitará a los FIDEICOMITENTES quienes se obligan en forma solidaria a suministrar dichos RECURSOS a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA. En el evento que los FIDEICOMITENTES no aporten los RECURSOS requeridos para este efecto, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar las actividades para las cuales dichos RECURSOS fueron solicitados, sin que se genere responsabilidad alguna en cabeza de la FIDUCIARIA, lo cual es conocido y aceptado por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

En el evento que los FIDEICOMITENTES no cumplan con su obligación de atender los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO, el presente contrato se podrá dar por terminado en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA, lo cual es aceptado expresamente por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

CAPITULO X DISPOSICIONES FINALES

VIGÉSIMA QUINTA.- DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD DEL CONTRATO. La duración del presente contrato de fiducia mercantil estará sujeta a la realización de las actividades necesarias para la completa ejecución del PROYECTO o al acaecimiento de una de las causales de terminación previstas en el presente contrato o en la ley.

El presente contrato es de carácter IRREVOCABLE, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse, total o parcialmente, de manera unilateral por los FIDEICOMITENTES.

VIGÉSIMA SEXTA.- CESIÓN. Los FIDEICOMITENTES podrán ceder su posición contractual, así como los derechos y las obligaciones que de la misma se derivan, a favor de un tercero, previa autorización escrita de la FIDUCIARIA. Para ello se requerirá el aviso escrito a la FIDUCIARIA, informando acerca de la cesión y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente contrato, así como la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del FIDEICOMISO. Así mismo, se requerirá de la comunicación escrita de la FIDUCIARIA en la que conste que ha aceptado la cesión y que ha tomado nota de ello. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la FIDUCIARIA acepte la misma.

VIGÉSIMA SEPTIMA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Además de las causales de terminación previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, el presente contrato terminará:

1. En el evento en que el COMERCIALIZADOR no acredite el cumplimiento de lo dispuesto para finalizar la FASE DE ADMINISTRACIÓN.
2. Por la terminación del PROYECTO y la transferencia de la totalidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, de los FIDEICOMITENTES o de los terceros que instruya el GERENTE por escrito.

3. Por no ajustarse los FIDEICOMITENTES a la verdad en el suministro de la información requerida por la FIDUCIARIA para el desarrollo de este contrato, o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.
4. Por no aportar los FIDEICOMITENTES los RECURSOS necesarios para la atención de los gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA podrá unilateralmente y sin que se requiera autorización previa de la Superintendencia Financiera de Colombia, dar por terminado el presente contrato cuando se presenten circunstancias que a juicio de ésta impidan o no le permitan desarrollar la gestión encomendada, o cuando los FIDEICOMITENTES se nieguen a suministrar información necesaria para el desarrollo y cumplimiento contractual, o cuando los FIDEICOMITENTES no cumplan con su obligación de atender oportunamente los gastos que ocasione la administración del FIDEICOMISO. En este evento la FIDUCIARIA mediante comunicación dirigida a la última dirección registrada, le comunicará a los FIDEICOMITENTES su voluntad, lo cual es aceptado expresamente por éstos. Cumplido lo anterior, se procederá a la liquidación del contrato conforme lo dispone la cláusula siguiente.

VIGÉSIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. Acaecida la terminación del contrato perderán vigencia el objeto y las instrucciones previstas en el mismo, y la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos que directa o indirectamente se relacionen con la liquidación del FIDEICOMISO, según se precisa a continuación:

1. La FIDUCIARIA deberá verificar que no existan pagos pendientes de realizar y que se hayan atendido con cargo a los RECURSOS todas las obligaciones que se encuentren a cargo del FIDEICOMISO. En el evento que existan pagos pendientes u obligaciones por atender, la FIDUCIARIA procederá a pagarlas hasta la concurrencia de los RECURSOS disponibles. En caso de insuficiencia de RECURSOS para la realización de los PAGOS o la atención de tales obligaciones existentes, éstos serán asumidos solidariamente por los FIDEICOMITENTES con cargo a sus propios recursos, exonerando a la FIDUCIARIA de toda responsabilidad por este concepto. Con la suscripción del presente contrato, los FIDEICOMITENTES otorgan un mandato representativo a la FIDUCIARIA para que en su nombre y representación manifieste la voluntad de los FIDEICOMITENTES de asumir dichas obligaciones en el informe final del FIDEICOMISO, mandato que es aceptado por la FIDUCIARIA con la suscripción del presente contrato. Una vez suscrito dicho documento, la totalidad de tales obligaciones estarán a cargo de los FIDEICOMITENTES, lo cual es aceptado e instruido por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.
2. Cumplido lo anterior, y si la liquidación debe llevarse a cabo en la FASE DE ADMINISTRACIÓN, se restituirá a AVENIDA o a la(s) persona(s) que éste indique por escrito, el INMUEBLE, en el evento de no haberse restituido previamente, para lo cual la FIDUCIARIA enviará comunicación escrita a AVENIDA quien deberá manifestar expresamente su conformidad con dicha restitución dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al envío de tal comunicación. En caso de negativa a recibir el INMUEBLE o de silencio respecto a la citada

comunicación, la restitución del INMUEBLE se hará a todos los FIDEICOMITENTES en común y proindiviso y conforme el porcentaje de participación de cada uno de ellos en el FIDEICOMISO, lo cual es instruido desde ya por los FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA.

3. En el evento que el contrato deba terminarse en la FASE DE CONSTRUCCIÓN por cualquier motivo, deberá realizarse, siempre que sea viable acorde con este contrato, la restitución de los bienes fideicomitidos se realizará conforme a lo dispuesto para la terminación del contrato en la FASE DE ADMINISTRACIÓN (numeral 2 anterior), y los FIDEICOMITENTES deberán resolver entre ellos sus diferencias de acuerdo a lo estipulado en el ACUERDO MARCO DE INVERSIÓN.
4. En caso de existir a activos diferentes a recursos monetarios, y que los FIDEICOMITENTES no concurran a recibir los mismos, los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato, otorgan a la FIDUCIARIA un mandato representativo para que suscriba en su representación los documentos a que haya lugar para la restitución de los activos, así como para adelantar los procesos de registro a que haya lugar, de acuerdo con la naturaleza del bien fideicomitido. En el evento que se trate de bienes inmuebles, los FIDEICOMITENTES expresamente facultan a la FIDUCIARIA para que en el formato que entregan los FIDEICOMITENTES a la FIDUCIARIA, en el cual igualmente se contiene el mandato conferido a través de este contrato, esta última diligencie los datos de identificación de los inmuebles a ser restituidos, dentro de los cuales están la identificación precisa del inmueble o inmuebles, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, documento que hará parte integral del mandato que se otorga en el presente numeral.

Todos los gastos en que se incurra en este proceso serán por cuenta de los FIDEICOMITENTES, quienes autorizan para que los mismos sean pagados con cargo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO. En caso que no existan RECURSOS para el efecto en el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA se los solicitará a los FIDEICOMITENTES, quienes se obligan solidariamente a suministrarlos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA les remita tal solicitud. Los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato instruyen expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que tome de los dineros que le correspondan directamente a los FIDEICOMITENTES en otros negocios fiduciarios o fondos de inversión que sean administrados por la FIDUCIARIA, con el fin de atender todos los gastos que se generen dentro del proceso de restitución de los bienes fideicomitidos, según lo previsto en la presente cláusula.

5. En caso de existir RECURSOS remanentes luego de realizar los PAGOS y que los FIDEICOMITENTES no concurran a recibir los mismos, la FIDUCIARIA procederá a consignar dichos recursos en la cuenta bancaria cuya titularidad corresponda a los FIDEICOMITENTES (conforme su participación en el FIDEICOMISO), y de la cual la FIDUCIARIA tenga conocimiento sobre su existencia; o la FIDUCIARIA abrirá en nombre de los FIDEICOMITENTES una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCUENTA, en virtud del mandato representativo que para el efecto otorgan los

FIDEICOMITENTES y acepta la FIDUCIARIA, ambos con la suscripción del presente contrato, a la cual la FIDUCIARIA trasladará los RECURSOS junto con los rendimientos generados por los mismos, de haber lugar a ello, todo lo cual es aceptado por los FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato.

Surtidos los trámites antes mencionados, la FIDUCIARIA remitirá a los FIDEICOMITENTES por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, una comunicación final en la cual informará la situación del FIDEICOMISO y que en ejecución de las instrucciones dadas por los FIDEICOMITENTES en el presente contrato, el mismo se encuentra terminado y liquidado, con lo cual se entenderá adelantado y culminado el trámite de liquidación del FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA NOVENA.- CONFLICTOS DE INTERES. En los términos de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación toda vez que en la ejecución del presente contrato no actuará en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de reglas que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la FIDUCIARIA en el desarrollo del contrato, reglas que son conocidas y aceptadas por los FIDEICOMITENTES con la suscripción de este documento.

TRIGESIMA.- MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS. Para el desarrollo del negocio fiduciario la FIDUCIARIA aplicará los sistemas de gestión de diversos riesgos, a saber, Sistemas de Administración de Riesgos (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Dado que los FIDEICOMITENTES declaran que establecieron la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO con base en los estudios que realizaron y que bajo su propio criterio determinarán y administrarán la liquidez para el desarrollo del mismo, eximen a la FIDUCIARIA de construir un sistema de administración de riesgo de liquidez para el presente contrato fiduciario, y se obligan a responder por cualquier situación derivada o asociada con tal concepto y por todos los efectos que pueda llegar a ocasionarse.

TRIGESIMA PRIMERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. Los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Medellín. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá a los FIDEICOMITENTES a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro:

- AVENIDA: Dirección: Carrera 9 No. 80 -45 Piso 10 de Bogotá D.C.
Dirección Correo Electrónico: ctorres@avenidacap.com/lflores@avenidacap.com

- **MENSULA:** Calle 10 Sur N° 50 ff – 28, oficina 411.
Dirección de Correo Electrónico: jorgediaz@mensulaingenieros.com
- **INNOVACIONES:** Cra 29D N° 6 A – 05, Local 9905, Medellín
Dirección de Correo Electrónico: info@idinmobiliarios.com
- **BOHIOS:** Carrera 29 D N° 6 A – 05, Local 9905, Medellín.
Dirección de Correo Electrónico: alejandratrijillo@trazosurbanos.com.co
- **TRAZOS URBANOS:** Carrera 29 D N° 6 A – 05, Local 9905, Medellín.
Dirección de Correo Electrónico: lucasgomez@trazosurbanos.com.co
- **LA FIDUCIARIA:** Cra. 48 No. 26-85, Torre Sur, Edificio 6E, Medellín
Dirección de Correo Electrónico: cballest@bancolombia.com.co

Si los FIDEICOMITENTES cambiaren cualquiera de las direcciones antes señaladas, avisarán por escrito tal circunstancia a la FIDUCIARIA, so pena de que se entiendan válidamente notificados mediante la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas.

En el evento en que no fuere posible localizar a los FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

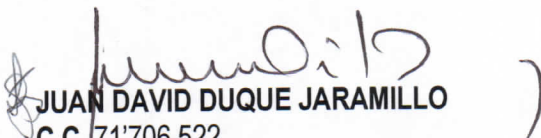
TRIGESIMA SEGUNDA.- ANEXOS DEL CONTRATO. Constituyen anexos del contrato los siguientes documentos:

1. Certificados de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA y de los FIDEICOMITENTES.
2. Copia de los Certificados de Tradición y Libertad del INMUEBLE.
3. Los demás previstos en el presente contrato.

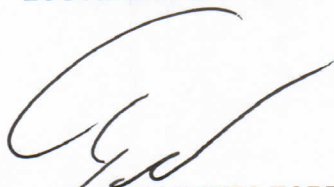
TRIGÉSIMA TERCERA.- PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACION. Para su perfeccionamiento y legalización el presente contrato requiere de la firma de las partes contratantes.

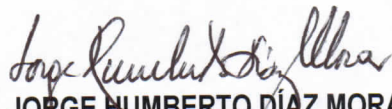
En constancia se firma el presente contrato a los (29) días del mes de julio de 2015.

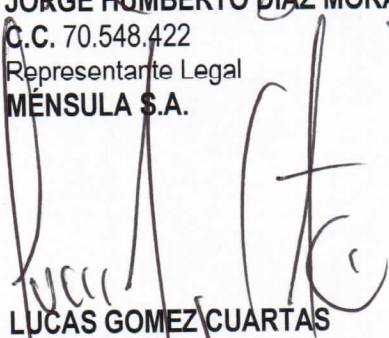
LA FIDUCIARIA


JUAN DAVID DUQUE JARAMILLO
C.C. 71'706.522
Apoderado General
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

LOS FIDEICOMITENTES


CARLOS ALBERTO TORRES ESCALLÓN
C.C. 80.411.064
Apoderado
FONDO DE CAPITAL PRIVADO AVENIDA COLOMBIA PEF


JORGE HUMBERTO DÍAZ MORA
C.C. 70.548.422
Representante Legal
MÉNSULA S.A.


LUCAS GOMEZ CUARTAS
C.C. 71.315.812
Representante Legal
TRAZOS URBANOS S.A.S.

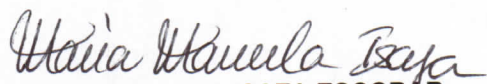


JUAN CARLOS BELTRÁN CARDONA

C.C. 10.105.137

Representante Legal

INNOVACIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.



MARIA MANUELA ISAZA ESCOBAR

C.C. 43.870.277

Representante Legal

BOHIOS URBANOS

man

Cod. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Version.4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

Nombre o Razón Social: BOHIOS URBANOS S.A.S

Balance General Al:

De:

Registro No.

Elaborado Por: ALEJANDRO RESTREPO ANGEL

Día: 08 Mes: 05 Año: 2023

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO		
1 CAJA	\$	700,000
2 BANCOS	\$	813,414,219
3 CORPORACIONES		
4 TÍTULOS VALORES		
5 VALORES MOBILIARIOS		
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS		
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES		
8 TOTAL (1 - 7)	\$	814,114,219
CUENTAS POR COBRAR		
9 CUENTAS POR COBRAR A FIDEICOMISOS	\$	305,922,000
10 CUENTAS POR COBRAR INV APORTADO FIDUCIA	\$	1,544,512,000
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	\$	483,158,000
12 ANTICIPO A CONTRATISTAS	\$	1,745,288,000
13 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$	53,096,000
14 TOTAL (9 - 13)	\$	4,131,976,000
INVERSIONES A LARGO PLAZO		
15 TÍTULOS VALORES		
16 VALORES MOBILIARIOS	\$	4,350,147,000
17 TOTAL (15 - 16)	\$	4,350,147,000
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		
18 INVENTARIO MATERIALES		
19 TERRENOS PARA LA VENTA		
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	\$	942,547,030
21 TERRENOS URBANIZADOS		
22 TERRENOS NO URBANIZADOS		
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO		
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS		
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO		
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS		
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS		
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA		
29 TOTAL (18 - 28)	\$	942,547,030
ACTIVOS FIJOS		
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		
1 EDIFICIOS		
2 MAQ. Y EQUIPO		
3 MUEBLES Y ENSERES		
4 VEHÍCULOS		
5 TOTAL (1 - 4)	\$	-
OTROS ACTIVOS		
1 BONOS Y CEDULAS		
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS		
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES		
4 TOTAL (1 - 3)	\$	-
TOTAL ACTIVOS	\$	10,238,784,249
CUENTAS DE ORDEN		

PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
OBLIGACIONES POR PAGAR		
1 SOBREGIROS BANCARIOS		
2 OBLIGACIONES BANCARIAS		
3 OBLIGACIONES EN U.V.R		
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES		
5 TOTAL (1 - 4)	\$	-
#		
6 PROVEEDORES	\$	380,122,000
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS		
8 CONTRATISTAS	\$	666,767,000
9 GASTOS POR PAGAR	\$	4,656,150,249
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS		
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	\$	3,494,000
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE		
13 CUENTAS EN PARTICIPACION	\$	4,171,963,000
14 INTERESES POR PAGAR		
15 TOTAL (6 - 14)	\$	9,878,496,249
LARGO PLAZO		
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA		
17 ANTICIPO A OBRAS		
18 ACREEDORES VARIOS		
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS		
20 OBLIGACIONES EN U.V.R		
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS		
22 TOTAL (16 - 21)	\$	-
OTROS		
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	\$	299,181,000
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS		
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA		
26 SOCIOS		
27 TOTAL (23 - 26)	\$	299,181,000
CAPITAL Y SUPERÁVIT		
28 CAPITAL AUTORIZADO	\$	60,000,000
29 CAPITAL POR EMITIR		
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	\$	(246,000)
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	\$	1,353,000
32 TOTAL (28 - 31)	\$	61,107,000
RESERVAS Y UTILIDADES		
33 RESERVA LEGAL		
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN		
35 OTRAS RESERVAS		
36 TOTAL (33 - 35)	\$	-
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR		
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA		
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES		
39 TOTAL (37 - 38)	\$	-
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$	10,238,784,249
CUENTAS DE ORDEN		

GERENTE O
REPRESENTANTE
LEGAL

ALEJANDRO RESTREPO ANGEL

NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

BEATRIZ ELENA VELILLA AGUDELO

NOMBRE Y APELLIDO

CONTADOR

KATHERINE METAUTE

NOMBRE Y APELLIDOS

168707-7

MATRICULA No

256811-7

MATRICULA No

Alejo
FIRMA

Beatriz Elena Velilla
FIRMA

Katherine Metaute
FIRMA

Cod. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Version.4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: BOHIOS URBANOS S.A.S

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: AL 30 DEDICIEMBRE 2022

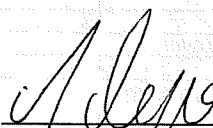
VENTAS BRUTAS:	\$ -
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$ -
(1) VENTAS NETAS	\$ 747,384,000
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 733,320,000
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ -
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ -
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 14,064,000
MENOS: GASTOS DE VENTAS	
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 14,064,000
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$ 261,577,000
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ (247,513,000)
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$ -
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 249,706,000
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 2,193,000
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$ 1,685,000
MENOS: OTROS EGRESOS.....	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ 508,000
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 754,000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$ (246,000)

GERENTE O
REPRESENTANTE
LEGAL

ALEJANDRO RESTREPO ANGEL

Nombre

FIRMA

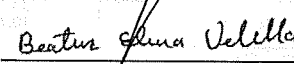


REVISOR FISCAL

BEATRIZ ELENA VELILLA AGUDELO

Nombre

FIRMA



MATRICULA
PROFESIONAL

168707-7

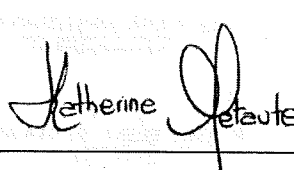
Nombre

CONTADOR

KATHERINE METAUTE

Nombre

FIRMA



MATRICULA

256811-7

Nombre

Cod. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Version.4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

FINANCIACION DE LAS VENTAS

GRAND ETAPA 2	Carrera 29 No. 9 SUR 332
NOMBRE DEL PROYECTO	DIRECCIÓN
PRECIO DE VENTA: \$ 505.034.539,00	ÁREA TÍPICA: 55,18 MTS 2
VALOR CUOTA INICIAL: \$ 151.510.362	PORCENTAJE: 30%
SALDO A FINANCIAR: \$ 353.524.177,30	
ENTIDAD QUE FINANCIA:	BANCOLOMBIA

OBSERVACIONES:

La cuota inicial se compone de una cuota de cierre de \$ 10.000.000 y 24 cuotas mensuales hasta completar el 30% del valor del inmueble. El 70% restante se financia con credito hipotecario. Se aceptan otras formas de pago de acuerdo a la conveniencia del comprador, previa revision de la gerencia. existen 2 tipologias de aptos 60 y 50 m2

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL:

ALEJANDRO RESTREPO ANGEL

FIRMA



Fecha de elaboración:

Cod. FO-CONU-003		Formato	 Alcaldía de Medellín
Version 4		FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: Grand Etapa 2 Dirección: Carrera 29 No. 9 SUR 332

Cuentas	CUADRO FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS EN MILES DE PESOS						TOTAL
	PRIMER TRIMESTRE Enero-Diciembre 2023	SEGUNDO TRIMESTRE Enero-Diciembre 2023	TERCERO TRIMESTRE Enero-Diciembre 2023	CUARTO TRIMESTRE Enero-Diciembre 2023	QUINTO TRIMESTRE Enero-Diciembre 2023	SEXO TRIMESTRE Enero-Diciembre 2023	
1. BANCOS	\$ -			\$ 7.500.000.000	\$ 6.500.000.000	\$ 6.500.000.000	\$ 20.500.000.000
2. COOPERATIVAS							\$ -
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							\$ -
4. CRÉDITOS DIRECTOS CLIENTES							\$ -
5. CRÉDITOS PUENTE TERCEROS							\$ -
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 8.090.640.380,00						\$ 8.090.640.380
7. PREVENTA ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	\$ 10.954.982.000	\$ 1.219.054.900	\$ 1.009.430.800	\$ 1.287.650.900,00	\$ 1.029.860.050,00	2655677011	\$ 18.156.255.661
8. OTROS (indicar) C. INCIALES							\$ -
TOTAL	\$ 19.045.622.380	\$ 1.219.054.900	\$ 1.009.430.800	\$ 8.787.650.900	\$ 7.529.860.050	\$ 9.155.677.011	\$ 45.746.866.041

Contador KATHERINE METAUTE CHANCI
NOMBRE Y APELLIDOS

Matrícula No 256811-T

Representante Legal ALEJANDRO RESTREPO ANGEL
NOMBRE Y APELLIDOS

Katherine Metaute Chanci
Firma

Alejandro Restrepo Angel
Firma



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0553 de 2022
(Julio 18)

Trámite 05001-1-21-2616

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEL PUG-PLAN PARCIAL LOMA DE LOS GONZÁLEZ, UAU 3, ETAPA 3, PROYECTO GRAND 2

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-21-2616 de Diciembre 21 de 2021, CAROLINA MUÑOZ POSADA, con cédula de ciudadanía N. 43.204.016, actuando en calidad de Representante Legal de BOHIOS URBANOS S.A.S, con Nit. 900.843.496-1 y en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539-0, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEL PUG-PLAN PARCIAL LOMA DE LOS GONZÁLEZ, UAU3, ETAPA 3, PROYECTO GRAND 2, en el predio identificado con folio de matrícula No. 1429046, ubicado en la Carrera 29A No. 5 Sur - 332.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el 21 de diciembre de 2021.
3. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015.
4. Que el predio forma parte del plan parcial en el polígono de consolidación Z5_CN2_18 denominado Loma de Los González, UAU 3, plan parcial aprobado bajo el Decreto municipal 1204/2007.
5. Que se efectuó la subdivisión de lotes de la etapa 3, con matrícula N. 1126919, de donde se desglosaron las matrículas inmobiliarias 1429046, para lote 3, etapa 3, proyecto Grand y Flats, y la matrícula inmobiliaria N. 1429047, para la etapa 2, proyecto Wall.
6. Que al predio se le han otorgado las siguientes licencias urbanísticas y sus respectivas prorrogas:
Resolución C3-0415 del 9 de junio de 2017, Por medio del cual se otorga licencia de urbanización, para los predios identificados con las matrículas inmobiliarias N. 001-1126918 y 001-1126919, etapas 1 al 4 y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, etapa 1, edificio Salamanca, vigente hasta el 15 de abril de 2022.
Resolución C3-1003 de 2018, por medio del cual se otorga licencia de construcción e la modalidad de obra nueva, para el predio con matrícula N. 1126919, Etapa2, proyecto Wall.
Resolución C3-0445 de 2019, por medio de la cual se otorga modificación licencia urbanística vigente C3-0415/2017, se otorga licencia de subdivisión de lotes, se aprueba proyecto urbanístico general, para el desarrollo urbanístico en tres etapas y modificación a la licencia de urbanización, para las etapas 1 y 2.
Resolución C3 de 0196 de 2021, Por medio del cual se otorga modificación de la licencia urbanística C3-1003 del 16 de agosto de 2018, proyecto Wall.
Resolución C3-0399 de 2021, por medio de la cual se aclara la resolución C3-0196/2021.
Resolución C3-0131/2021, por medio del cual de prorroga licencia C3-0415/2017.
Resolución C1-0152 de 2022, por medio de la cual se otorga licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para la etapa 3, del PUG- Plan Parcial Loma de los Gonzalez, UAU 3- proyectos Grand y Flats, licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, sub-etapas A y B (proyecto Grand 1).
Resolución C1-0245 de 2022, por medio de la cual se otorga la segunda prórroga a la licencia de urbanización y construcción simultanea, otorgada con Resolución No. C3-0415 del 9 de junio de 2017, modificada con resolución No. C3-0445 del 23 de julio de 2019, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nos. 001-1126918, 001-1126919.
Resolución 0273 de 2022, por medio del cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, etapa 3, del PUG, plan parcial Loma de los González, UAU 3, proyecto Flats 1, sub-etapa A y B



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



7. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto FELIPE VALENCIA HERRERA, con matrícula profesional N. A27632016-1020440533.
8. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil JUAN ANDRES OVIEDO AMEZQUITA con matrícula profesional N. 05202-090055.
9. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil IVAN DARIO SANCHEZ OSPINA N.05202-145495.
10. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil BERNARDO VIECO Q., con matrícula profesional N. 2008.
11. Que el constructor responsable es JORGE HUMBERTO DIAZ, con matrícula profesional N. 05202-11265.
12. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, con fecha del 27 de mayo de 2020, por medio del cual le autorizan una altura de 105 m y una elevación de 1840 m.s.n.m
13. Que presenta concepto referente positivo de aprobación del plano de incorporación topográfico y del diseño vial, del Departamento Administrativo de Planeación, con fecha del 3 de junio de 2021, según oficio 202110112989.
14. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
15. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 6.
16. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 29 A	7.00	2.00	3.00	17.00	5.00
Calle 9 A sur	7.00	2.00	2.50	16.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar hilo de urbanización.					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochove:		
Observaciones:					
Otros retiros según normas.					

17. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 90996692, por un valor de \$ 354.662.000.
18. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z5_CN2_18, categoría de uso del suelo residencial, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 62 de 1999, Decreto municipal 409/2007, Decreto municipal 1204/2007 y demás reglamentaciones complementarias. Además de las normas de sismo resistencia.
19. Que esta aprobación está supeditada al visto bueno aprobado por parte del Departamento Administrativo de Planeación según el diseño y ejecución del espacio público y del equipamiento asociado a la compensación de las obligaciones urbanísticas según el plan parcial aprobado.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEL PUG-PLAN PARCIAL LOMA DE LOS GONZÁLEZ, UAU3, ETAPA 3, PROYECTO GRAND 2, a CAROLINA MUÑOZ POSADA, con cédula de ciudadanía N. 43.204.016, actuando en calidad de Representante Legal de BOHIOS URBANOS S.A.S, con Nit. 900.843.496-1 y en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539-0, en el predio identificado con folio de matrícula No. 1429046, ubicado en la Carrera 29A No. 5 Sur - 332.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características constructivas, proyecto Grand 2:



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Área construida total: 11.736,59 m²
Uso de la edificación: Vivienda
Tipología del proyecto: Multifamiliar
Número de pisos generados: (27) pisos, (5) sótanos
Número de destinaciones generadas: (100) viviendas,
Número de estacionamientos generados: Celdas carros privados (123), Celdas carros visitantes (33)
Área aplicable a índice de Construcción proyecto: 5.547,97 m²

Obligación por zonas verdes: $7.50 \text{ m}^2/100\text{m}^2 \times 5.547,97 \text{ m}^2 = 416,10 \text{ m}^2$
Obligación por construcción de equipamientos: $1\text{m}^2/\text{viv} \times 100\text{viv} = 100,00 \text{ m}^2$

CUADRO DE ÁREAS GENERAL

Área construida 1° piso: 771,68 m²
Área construida sótano: 3858,4 m²
Área construida pisos superiores: 7.106,51 m²
Área total construida: 11.736,59 m²
No. total de pisos: (27) pisos y (5) sótanos
Destinaciones totales: (100) viviendas, (123) celdas carros privados, (33) celdas carros visitantes.

Nomenclatura específica según lo asignado por la Subsecretaría de Catastro – Medellín

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

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

RESUMEN PROYECTO GENERAL UNIDAD ACTUACIÓN 3, PLAN PARCIAL LOMA DE LOS GONZALEZ:

CUADRO AREAS GENERALES UAU 3. PLAN PARCIAL LOMA DE LOS GONZALEZ. DECRETO 1204/2007					
PLAN PARCIAL Dec. 1204/2007	PROYECTO				
	NORMA PLAN PARCIAL	SALAMANCA ETAPA 1	WALL ETAPA 2	FALTS- GRAND ETAPA 3	TOTAL
ÁREA BRUTA DEL LOTE UAU 3 (ART. 3)	23.060,00	7.531,60	5.762,63	9.899,67	23.193,90
CARGAS POR CESION DE VIA CARRERA 29 (ART. 20)	2.440,30	2.624,27	0,00	0,00	2.624,27
OBLIGACION VIA CALLE 9 A SUR 9 (según plano de incorporación aprobado)	1.101,29			1.101,29	1.101,29
AREA NETA	20.619,70	4.907,33	5.762,63	8.798,38	19.468,34
OTRAS CARGAS PLANO 5.1 P.PARCIAL)					



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



SUELO DE CESIÓN PARA ZONAS VERDES PÚBLICAS (7,5 M2/100 M2)	3.624,31	992,51	947,67	1.813,06	3.599,56
SUELO DE CESIÓN POR DISEÑO PARQUE LINEAL QUEBRADA (M2)	2.880,10	538,37	1599,48	1.502,94	3.640,79
RETIRO A QUEBRADA NO CUANTIFICABLE PARA ESPACIO PÚBLICO ROS (M2)	2.330,00	301,52	852,11	793,69	1.947,32
OBLIGACIÓN POR CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO VIVIENDA, 1M2/VIVIENDA (M2)	268 (Minima)	154	208	402	764
AREA UTIL LOTE		3.074,93	2.363,37	6.501,75	11.940,05

PLAN PARCIAL Dec. 1204/2007	NORMA PLAN PARCIAL	PROYECTO			
		SALAMANCA ETAPA 1	WALL ETAPA 2	FALTS-GRAND ETAPA 3	TOTAL
APROVECHAMIENTOS PROYECTO					
EDIFICABILIDAD MAXIMA (Art. 29)	48.252,00	13.233,44	12.635,63	22.125,12	47.994,19
INDICE DE OCUPACIÓN MAXIMO 50% AN (ART. 36) (M2)	10.309,85	1.309,89	2.804,52	3.688,54	7.802,95
INDICE DE OCUPACION %	50,00%	26,69%	48,67%	41,92%	40,08%
DENSIDAD MAXIMA	764,00	154,00	208,00	402,00	764,00
ALTURA MAXIMA (M) (AERONAUTICA)	105,00				0,00
NUMERO DE TORRES	N/A	1,00	1,00	1,00	3,00
NUMERO DE PISOS	N/A	23,00	22,00	26,00	71,00

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z5_CN2_18 Acuerdo 62 de 1999, Decreto municipal 409/2007 y Decreto municipal 1204/2007.

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

Parágrafo 3: Que el proyecto deberá cumplir con las vías obligadas aprobadas mediante oficio 2016PT016097N01 del 27 de mayo de 2016 y el plano aprobado de incorporación topográfico y del diseño vial, con fecha del 3 de junio de 2021, según oficio 202110112989 del Departamento Administrativo de Planeación.

Parágrafo 4: Esta aprobación está supeditada al visto bueno aprobado por parte del Departamento Administrativo de Planeación según el diseño y ejecución del espacio público y del equipamiento asociado a la compensación de las obligaciones urbanísticas según el plan parcial aprobado.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

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

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua según NTC 1500.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
9. La construcción de la piscina, deberá cumplir con la ley 1209 de 2008, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones.
10. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.

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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Dieciocho (18) días del mes de Julio del año Dos mil veintidós (2022).

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



NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. **C1-0553**
Fecha: **18-jul.-2022**
Radicado No. **05001-1-21-2616**
Fecha Notificación: **26-jul.-2022**
Renuncia a Terminos: ☒ **SÍ**

Carolina Muñoz Posada

NOTIFICADO: **CAROLINA MUÑOZ POSADA**
CC. 43204016 *Ma Camila Muñoz Torres*
NOTIFICADOR: **MARIA CAMILA MUÑOZ TORRES**



CONSTANCIA EJECUTORIA

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. **C1-0553/2022**
Fecha: **18-jul.-2022**
Radicado No. **05001-1-21-2616**
Fecha Notificación: **26-jul.-2022**
Fecha en Firme: **27-jul.-2022**
Vigente hasta: **26-jul.-2025**

Curador Urbano
CMBC

Cod. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Version.4	Documentos Radicado de Ventas	

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	BOHIOS URBANOS S.A.S	Registro No:	900843496-1
Representante Legal:	Alejandro Restrepo Angel	Licencia No:	C1-0152 de febrero 17 2022
Nombre del Plan:	Grand Etapa 2	Fecha:	
Localización:	Carrera 29 No. 9 SUR 332		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	261.463.146	0,00	0,00%	
2	CIMENTACIÓN	770.206.361	0,00	0,00%	
3	INSTALACIONES SANITARIAS	1.143.768.876	0,00	0,00%	
4	ESTRUCTURA	5.792.622.754	0,00	0,00%	
5	MAMPOSTERÍA	2.129.955.954	0,00	0,00%	
6	CUBIERTA Y CIELOS	544.993.350	0	0,00%	
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	1.339.243.877	0,00	0,00%	
8	INSTALACIONES DE GAS	127.085.431	0,00	0,00%	
9	IMPERMEABILIZACIÓN Y DRENAJES	113.503.962	0,00	0,00%	
10	REVOQUES Y ENCHAPES	643.189.119	0,00	0,00%	
11	PINTURA Y ESTUCO	957.028.289	0,00	0,00%	
12	LISTADO Y ACABADO DE PISOS	1.211.462.318	0,00	0,00%	
13	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	2.200.072.128	0,00	0,00%	
14	APARATOS SANITARIOS	858.171.283	0,00	0,00%	
15	INSTALACIONES ESPECIALES	695.440.155	0,00	0,00%	
16	OBRAS EXTERIORES	856.487.822	0,00	0,00%	
17	OBRAS DE URBANISMO	750.000.000	0,00	0,00%	
18	VARIOS (Aseo - Otros)	2.961.999.440	0,00	0,00%	
SUB -TOTAL		23.356.694.265	0		0,00%
19	IMPREVISTOS	219.794.815	0	0,00%	0
20	COSTOS INDIRECTOS	17.040.366.961	155.000.000	0,33%	0
21	DERECHOS E IMPUESTOS	1.498.040.000	410.505.004	27,40%	0
SUB -TOTAL		42.114.896.041	565.505.004	27,73%	
22	TERRENO URBANIZADO	4.632.000.000	4.632.000.000	9,91%	0
TOTAL		46.746.896.041	5.197.505.004	11,12%	

Ingo Rumboltz

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 05202-11265

Cod. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Version.4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: BOHIOS URBANOS S.A.S Expediente Número: _____

Proyecto ☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes
☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto GRAND ETAPA 2
Dirección Carrera 29 No. 9 SUR 332 Número de unidades: 100
Ciudad Medellin
Costo del proyecto \$ 46.746.896.041
Venta total del proyecto \$ 50.503.465.856

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 20.500.000.000	43,85%
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores		0,00%
	Creditos directos clientes		0,00%
	Creditos puentes		0,00%
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 18.156.255.661	38,84%
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Aporte socios	\$ 8.090.640.380	17,31%
		\$	
TOTAL		\$ 46.746.896.041	100%

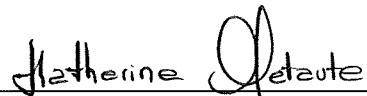
Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan

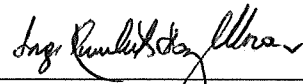
Vr. Desembolsado por	Bancos	\$ -	Al mes de:	
	Proveedores	\$ 80.000.000,00	Al mes de:	mar-23
	Creditos clientes	\$ -	Al mes de:	
	Puentes	\$ -	Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0,00%
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 0,00%

Al mes de: Abril de 2023
Al mes de: Abril de 2023


Firma Contador

KATHERINE METAUTE CHANCI
Nombre del Contador:


Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

JORGE HUMBERTO DIAZ
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 256811-T

Matrícula Número: 05 202 - 11265