



Alcaldía de Medellín



* 2 0 2 3 3 0 2 9 7 8 4 8 *

Medellín, 27/07/2023

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

LA RIVIERE ETAPA 2

155 Unidades de vivienda,
CR 43 G 19 158

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 **LA RIVIERE ETAPA 2**, de la constructora **CONINSA RAMON H S.A.**, con **NIT 8909114311**, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **201730127667**, 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 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.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330297848



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

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 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8, Torre B
Correspondencia: **LA RIVIERE TORRE 2 ETAPA 2**, CR 39 N° 5ª-95 Oficina 809 Ed. Avantgarde Medellín. - **CBML**: 14030180065-
Licencia urbanística: C3-1325 DEL 26/09/2017

Proyectó: Maria Fernanda Correa Zuluaga Profesional Universitario Subsecretaria control urbanístico	Apoyo Jurídico: Diana Osorio Profesional Universitario Subsecretaria control urbanístico	Apoyo contable: Elkin Parra Profesional Universitario Subsecretaria control urbanístico	Revisó: Marcy Avendaño Profesional Universitario Subsecretaria control urbanístico
---	--	---	--

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330297848



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





t: (604) 5402000

Carrera 43 A No 14-57
Edificio San Francisco
Medellín, Colombia

Medellín, 05 de septiembre de 2021

Señores
Curaduría Segunda De Medellín
Medellín

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE
NIT 830.053.812-2

Por medio de la presente se permite Certificar para todos los efectos a los que haya lugar que CONINSA RAMON H. S.A. sociedad identificada con NIT 890.911.431-1 con el (51.8647%), ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE constituido mediante documento privado de fecha 29 de diciembre de 2016. Teniendo en cuenta lo anterior y en desarrollo de lo establecido en el artículo 3 del Decreto 1197 de 2016, el cual señala:

“Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Titulares de las licencias de urbanización, Parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. (...).”

El anterior Decreto fue expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y actuando conforme al artículo citado, ellos mismos (fideicomitentes) se encuentran plenamente facultados para que en su condición de fideicomitentes realicen el trámite como titular de la licencia, o a quien ellos mismos otorguen poder, radiquen solicitudes y demás trámites tendientes a la expedición de permiso de ventas o enajenación de inmuebles, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No 001-1383578 ubicado en el municipio de Medellín y que es propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LA RIVIERE

CONINSA RAMON H. S.A. sociedad identificada con NIT 890.911.431-1 es el sujeto pasivo del impuesto de Delineación Urbana y construcción conforme a la reglamentación existente, razón por la cual es el llamado a presentar la declaración de dicho impuesto.

Alianza Fiduciaria S.A. no es constructor de unidades inmobiliarias, ni de su promoción, ni el gerenciamiento o desarrollo de proyectos inmobiliarios, ni se dedica de forma habitual directa o indirectamente a dichas actividades. Tampoco es responsable de las obligaciones de enajenador que establece la Ley 1796 de 2016.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los cinco (05) días del mes de septiembre de 2022.

Cordialmente,

Firmado digitalmente
por Catalina Posada
Mejía
Fecha: 2022.09.05
-05'00'

CATALINA POSADA MEJÍA
C.C. 43.733.043 de Envigado
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

www.alianza.com.co

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correa
Electrónico: defensoralianza@pgabogados.com - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá.



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO LA RIVIERE – NIT. 830.053.812-2**

Entre los suscritos, a saber:

1. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTES APORTANTES:

(I) **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.091.884, quien en su calidad de Presidente, obra en nombre y representación de **CONINSA RAMÓN H. S.A. – NIT. 890.911.431-1**, sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número 2647, otorgada en la Notaría 4ª Medellín, de fecha 28 de junio de 1.972, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta (Anexo No. 1).

(II) **CHRISTOPHER BARRAGÁN**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.022.394.357 de Bogotá, actuando en su condición de apoderado especial de **CORREDORES DAVIVIENDA S.A.**, sociedad comercial del tipo de las anónimas, constituida mediante escritura pública número 6710 del 05 de diciembre de 1980 de la Notaría 1ª de Bogotá, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. 220.620, identificada con el **NIT 860.079.174-3**, sociedad que en el presente documento actúa única y exclusivamente en su calidad de sociedad administradora del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM (Antes FONDO CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL)**, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta (Anexo No. 2).

(III) **CHRISTOPHER BARRAGÁN**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.022.394.357 de Bogotá, actuando en su condición de apoderado especial debidamente facultado por los representantes legales principal y suplente de **SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA – NIT. 901.004.543-4**, sucursal debidamente constituido conforme las leyes de Colombia, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta (Anexo No. 3).

2. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:

JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.091.884, quien en su calidad de Presidente, obra en nombre y representación de **CONINSA RAMÓN H. S.A. – NIT. 890.911.431-1**, sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número 2647, otorgada en la Notaría Cuarta (4ª) Medellín, de fecha 28 de junio de 1.972, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva de la compañía, según consta en Acta No. 725 correspondiente a la reunión del 14 de diciembre de 2016; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta.

3. ALIANZA Y/O LA FIDUCIARIA:

CATALINA POSADA MEJÍA, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en su calidad de Gerente de la sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3**, sociedad de Servicios Financieros (Fiduciaria) con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y

Alce
g

g



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

Sucursal en Medellín, legalmente constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali, con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Financiera, mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986; existencia, representación y alcance de facultades que acredita con los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan al presente contrato.

Manifiestan que celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** para la constitución del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, que se registrá por las Cláusulas que luego se consignan, previas las siguientes: **CONSIDERACIONES**

PRIMERA. El FIDEICOMISO que se crea por medio del presente documento:

1.1. Carece de personería jurídica en virtud del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto Reglamentario 2555 de 2010 y, por lo tanto, actuará a través de su vocero y administrador fiduciario; en este caso, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien lo representará sustancial y procesalmente, sin que dicha representación pueda llegar a confundir la persona del administrador con el PATRIMONIO Administrado.

1.2. Tiene un PATRIMONIO diferente al patrimonio personal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. En consecuencia, los bienes que conforman este FIDEICOMISO se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA, no formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, contraiga en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los ACTIVOS del PATRIMONIO AUTÓNOMO hasta concurrencia de éstos, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de ALIANZA, ni los que pertenezcan al patrimonio personal de ALIANZA, así como los acreedores de otros patrimonios autónomos administrados por ALIANZA tampoco podrán perseguir los ACTIVOS del presente FIDEICOMISO y los del patrimonio personal de ALIANZA.

SEGUNDA. DESARROLLO DEL PROYECTO LA RIVIERE: ALIANZA advirtió que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO que por este documento se constituye, tendrán injerencia alguna en el desarrollo del PROYECTO que se hará mención más adelante y, por lo mismo, las Partes comprenden claramente el alcance de las obligaciones a cargo de ALIANZA y a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO frente al PROYECTO.

Es entendido que la FIDUCIARIA no es constructor, ni interventor, ni gerente, ni comercializador, ni deberá realizar trámite alguno ante las autoridades, ni participa en manera alguna en la construcción o ejecución del PROYECTO que se desarrollará sobre el Predio que será transferido posteriormente al presente FIDEICOMISO y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por el PROYECTO urbanístico, la división por ETAPAS, la tramitación de licencias o permisos, la terminación, calidad, costo o precio de los bienes que construya el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

TERCERA. ESQUEMA FIDUCIARIO FIDEICOMITENTES APORTANTES Y FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR: El presente Esquema Fiduciario tendrá 2 calidades de FIDEICOMITENTES, cada uno con aportes, derechos y obligaciones diferentes y debidamente individualizadas, según su respectiva calidad. No obstante, cuando se hable indistintamente de FIDEICOMITENTES, sin indicar su clase o calidad, se entenderá que se refiere en conjunto a todas las calidades.

AWG

B



CUARTA. INTUITO PERSONAE: El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas.

Teniendo en cuenta los anteriores Antecedente y Consideraciones, las Partes acuerdan las siguientes,

CLAUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos del contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1.1. ACREEDOR FINANCIERO: Es la entidad financiera o el Fondo de Capital Privado que otorgue un crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO.

1.2. ACTIVOS O BIENES FIDEICOMITIDOS: Se refiere genéricamente al bien o bienes que son trasferidos a título de Fiducia Mercantil, tales como, pero sin limitación, dinero, inmuebles, mejoras, etc.

1.3. BENEFICIARIOS: Son las personas en provecho de las cuales se celebra el presente contrato, siendo en este caso los mismos FIDEICOMITENTES, quienes conjuntamente ostentan el 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS que conforman el FIDEICOMISO, tal como a continuación se indica, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA:

- **BENEFICIARIOS APORTANTES:** Son los mismos FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes tendrán derecho a recibir el 100% de los excedentes del FIDEICOMISO una vez terminado el PROYECTO, transferidas todas las Unidades Inmobiliarias resultantes del mismo a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, descontado el BENEFICIO PREFERENCIAL a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y cancelados todos los pasivos del FIDEICOMISO, en los siguientes porcentajes sin perjuicio de las normas especiales establecidas en el párrafo del numeral 18.2 de la cláusula décimo octava.

CONINSA RAMÓN H. S.A.	30%
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM	8.7402%
SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA	61.2598%

- **BENEFICIARIO PREFERENCIAL:** Es el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, quien tendrá derecho a recibir en forma preferencial frente a quienes ostenten o llegaren a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES, el equivalente de hasta el 8.26% por ciento de los aportes totales de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto le den a la FIDUCIARIA los FIDEICOMITENTES APORTANTES (el BENEFICIO PREFERENCIAL), suma que se pagará de manera posterior al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y previo el visto bueno del INTERVENTOR. Adicionalmente, se reconocerá al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR un beneficio único y fijo de \$1.500.000.000, el cual se pagará de acuerdo como se establece en el Literal (e) del Numeral 18.1. de la Cláusula Décimo Octava del presente contrato.

1.4. COMITÉ FIDUCIARIO: En caso que en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones

APW of



se describen más adelante.

1.5. CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen en este contrato, necesarios para que ALIANZA ponga a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR los recursos que integran los encargos fiduciarios constituidos por los CONSTITUYENTES, con el fin de que inicie y lleve a cabo la construcción del PROYECTO hasta su terminación. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el INTERVENTOR para cada ETAPA.

1.6. CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA: Es todo ente jurídico susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones, que se obliga mediante la suscripción de un contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN a hacer unos aportes, para que se le restituyan con la transferencia, a título de beneficio, de alguna Unidad Inmobiliaria derivada del PROYECTO. Mientras se cumplen las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO se denomina CONSTITUYENTE y los aportes permanecerán a su nombre en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA; cumplidas las mencionadas CONDICIONES adquiere la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA y la FIDUCIARIA queda con la instrucción de trasladar los recursos aportados al FIDEICOMISO, para destinarlos el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR a la construcción del PROYECTO. La calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA limita su derecho a la transferencia del área convenida y, por lo tanto, no adquiere los demás derechos y obligaciones que corresponden a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.

1.7. CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO: Son los contratos a través de los cuales se instrumenta la participación de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA en el presente FIDEICOMISO, obligándose a hacer unos aportes a dicho PATRIMONIO AUTÓNOMO, con el fin de que a su vez se les restituya el aporte, mediante la transferencia de un(os) bien(es) inmueble(s) de la ETAPA correspondiente del PROYECTO.

1.8. DERECHOS FIDUCIARIOS: Son los porcentajes de participación en que se encuentra dividido el PATRIMONIO del FIDEICOMISO, vinculados a los bienes corporales (muebles, inmuebles) e incorporales (créditos y derechos reales) que lo conformen.

1.9. FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creados a través del presente Contrato de Fiducia y que en adelante se denominará FIDEICOMISO LA RIVIERE - NIT. 830.053.812-2, cuyo vocero y administrador en los términos del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes que lo modifiquen o adicione, será la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A..

1.10. FIDEICOMITENTES: Son las personas jurídicas plenamente identificadas al inicio del presente contrato, y son de dos clases, tal como a continuación se indica, quienes aportan y/o transfirieron ACTIVOS al presente FIDEICOMISO, a título de Fiducia Mercantil Irrevocable:

1.10.1. FIDEICOMITENTES APORTANTES: Son la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A., el FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM y la sociedad SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA, identificadas plenamente al inicio del presente contrato, quienes aportarán al presente FIDEICOMISO los recursos y bienes necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES serán responsables del saneamiento legal por evicción de los inmuebles transferidos al FIDEICOMISO sin perjuicio de la acción de repetición contra los vendedores de dichos inmuebles.

AWG



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

Con base en lo anterior, el 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS en el presente FIDEICOMISO estarán divididos como se indica a continuación:

FIDEICOMITENTES APORTANTES	PARTICIPACIÓN
CONINSA RAMÓN H. S.A.	30%
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM	8.7402%
SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA	61.2598%

Quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES no serán responsables por las labores de estructuración diseño arquitectónico, promoción y construcción del PROYECTO, por cuanto dichas labores están radicadas en forma exclusiva en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR al igual que del saneamiento legal por vicios redhibitorios de la construcción y por la garantía de posventa. Sin perjuicio de lo anterior, quien ostente la doble condición de FIDEICOMITENTE APORTANTE y de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, será responsable por las actividades antes indicadas pero en razón de su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. Esta circunstancia es conocida y aceptada por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA con la suscripción de sus CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

1.10.2. FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR: Es la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A., identificada plenamente al inicio del presente contrato, quien directamente o a través de terceros, con exclusividad, es la responsable de llevar a cabo el diseño arquitectónico, la Gerencia, la Construcción y la Comercialización del PROYECTO, así como la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del mismo; todo lo anterior bajo su propia responsabilidad y, por lo tanto, se entiende que como responsable de estas labores participa en los excedentes del FIDEICOMISO en el valor del BENEFICIO PREFERENCIAL, sin perjuicio de los excedentes que como FIDEICOMITENTE APORTANTE le correspondan. De lo anterior se dejará constancia en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

1.11. FIDUCIARIA O ALIANZA: Es la sociedad de servicios financieros ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3, identificada al inicio de este documento, quien será la encargada de administrar los bienes que conformen el FIDEICOMISO, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

1.12. INMUEBLES: Serán los que se indican a continuación, los cuales se transferirán al FIDEICOMISO, de acuerdo con las instrucciones que le impartan los FIDEICOMITENTES: (i) Lote de Terreno identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 001-981412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona – Sur; (ii) El 17,31% de los derechos de cuota sobre el Lote de Terreno identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 001-960888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona – Sur, y (iii) Cualquier otro inmueble que los FIDEICOMITENTES transfieran al FIDEICOMISO sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO LA RIVIERE y que el FIDEICOMISO adquirirá a título de Compraventa.

1.13. INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, contratada para tal fin por la GERENCIA del PROYECTO, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2, 6.1.2.1 y 6.1.2.2 del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según las Leyes 400 de 1997 y 1796 de 2016, y demás normas que las modifiquen o adicionen, así como las que se establezcan a su cargo en este contrato. La

AW
gf

CB



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.

1.14. PROYECTO: Se entenderá como tal el Desarrollo Inmobiliario de Vivienda, Comercio y eventualmente Oficinas en una de sus etapas, que en principio estará conformado por 5 Torres de Apartamentos sobre una plataforma de Parqueaderos, la cual tendrá en su primer nivel Locales Comerciales y Parqueaderos de Conveniencia, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal denominado LA RIVIERE.

El PROYECTO se desarrollará inicialmente en 5 ETAPAS o las ETAPAS que para el efecto determine el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, conformadas en principio, por 592 UNIDADES INMOBILIARIAS, así:

- **ETAPA 1:** Estará conformada por aproximadamente 149 Apartamentos y 1 Local Comercial.
- **ETAPA 2:** Estará conformada por aproximadamente 154 Apartamentos.
- **ETAPA 3:** Estará conformada por aproximadamente 72 Apartamentos y 11 Locales Comerciales
- **ETAPA 4:** Estará conformada por aproximadamente 106 Apartamentos y 10 Locales Comerciales.
- **ETAPA 5:** Estará conformada por aproximadamente 88 Apartamentos y 1 Local Comercial.

El PROYECTO estará situado en el Municipio de Medellín (Antioquia) y será ejecutado por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES.

1.15. UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Serán aproximadamente 5 Torres de Apartamentos sobre una plataforma de Parqueaderos, la cual tiene en su primer nivel Locales Comerciales y Parqueaderos de conveniencia que de conformidad con la Licencia de Construcción que habrá de expedirse se deriven del desarrollo del PROYECTO. No obstante el número de UNIDADES indicadas, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR podrá variar su número si lo considera conveniente para el desarrollo del PROYECTO, siempre y cuando dicha variación no afecte la conformación de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la etapa respecto de la cual se encuentren vinculados CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, salvo que se obtenga la previa autorización éstos.

SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES: Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

PARÁGRAFO 1. En la celebración del presente negocio fiduciario, la FIDUCIARIA tendrá en cuenta y observará los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio, en el Decreto 1049 de 2006, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes: deber de información, deber de protección de los bienes fideicomitidos, deber de lealtad y buena fe, deber de diligencia, profesionalidad y especialidad, y el deber de previsión.

PARÁGRAFO 2. ALIANZA, desde la etapa precontractual, ha informado las implicaciones, la naturaleza del presente contrato y el alcance de las facultades y obligaciones de cada una de las partes, quienes han entendido a cabalidad el alcance de sus derechos y obligaciones, las diferencias jurídicas, contables y económicas existentes entre ALIANZA y el FIDEICOMISO que por este acto se crea y han participado en la redacción del contrato, leyendo completamente el contenido del mismo.

AAW of



TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los BIENES FIDEICOMITIDOS constituyen un PATRIMONIO AUTÓNOMO independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente Contrato de Fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de PATRIMONIO AUTÓNOMO se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Con la suscripción del presente contrato expresamente declaran:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y no afecta su actual situación financiera. Bajo este entendido, los BIENES FIDEICOMITIDOS no formarán parte de la prenda general de sus acreedores en los términos del Artículo 1238 del Código de Comercio.

Igualmente declaran bajo la gravedad del juramento, que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los Decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la Ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declara que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del PROYECTO que desarrollará a través del FIDEICOMISO.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Declaran los FIDEICOMITENTES que se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución. (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar. (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.

4.3. CAPACIDAD: Que tanto las sociedades como las personas que actúan en sus nombres, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: Que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha no han ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato y harán su mejor esfuerzo como buenos hombres de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: Que a su leal saber y entender han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

AW of



4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: Que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: Que son propietarios y titulares plenos de los **ACTIVOS** que son transferidos por ellos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecten su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en el conocimiento del **PROYECTO** y las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del **FIDEICOMISO** no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas, deberán acudir a la justicia ordinaria o a cualquier otro mecanismo que los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** definan para el efecto con la **FIDUCIARIA**.

4.11. Los **FIDEICOMITENTES** declaran que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato, la información suficiente por parte de la **FIDUCIARIA**, sobre los riesgos e implicaciones del Esquema Fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la **FIDUCIARIA**, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO: Consiste en la conformación de un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de Administración Inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO LA RIEVIERE**, en virtud del cual, **ALIANZA**, como vocera y administradora del mismo, proceda a:

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título o a cualquier otro título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, con los recursos del **FIDEICOMISO**.
2. Conceder la custodia y tenencia al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de los **INMUEBLES** que posteriormente será adquiridos por el **FIDEICOMISO** a título cualquier título.
3. Permitir, a través del **FIDEICOMISO** y sobre los **INMUEBLES** que lo conforman, que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** lleve a cabo el desarrollo del **PROYECTO** bajo su exclusiva y única responsabilidad profesional, técnica, financiera jurídica y administrativa, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. Recibir, administrar e invertir los recursos que a título de fiducia mercantil aporten en proporción a su participación, los **FIDEICOMITENTES** y los **CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
5. Activar y registrar contablemente las mejoras construidas sobre los **INMUEBLES** Fideicomitidos.
6. Celebrar conjuntamente con el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, y los **CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA**, los **CONTRATOS DE ENCARGO DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO**.
7. Entregar los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, una vez obtenidas las **CONDICIONES DE GIRO** de la correspondiente **ETAPA** del **PROYECTO** para el desarrollo del mismo, en la medida que el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**.
8. Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**,

AW
g



y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transferir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio fiduciario, las UNIDADES INMOBILIARIAS respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente Contrato de Fiducia Mercantil y del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

9. Entregar a los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las UNIDADES a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de acuerdo a su beneficio. La entrega de los beneficios a los BENEFICIARIOS, en especial el BENEFICIO PREFERENCIAL, podrá darse con anterioridad mediante giros por concepto de beneficio, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, en la medida en que el flujo de caja del PROYECTO así lo permita a criterio del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y previamente aprobado por el INTERVENTOR.
10. Permitir que el FIDEICOMISO actúe como deudor bajo el o los créditos de construcción que se requieran para la ejecución del PROYECTO, lo cual incluye otorgar una garantía real sobre los INMUEBLES con el fin de garantizar dichas obligaciones. En todo caso, los créditos que se adquieran no podrán garantizar obligaciones diferentes de las obligaciones del PROYECTO.

PARÁGRAFO 1. ASPECTOS EXCLUIDOS DEL OBJETO: Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de ALIANZA como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que ALIANZA no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
2. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por sí, no servirá de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO.
3. Verificar la destinación de los recursos entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS.
4. Controlar los ingresos, gastos, pago a proveedores y aportes por cobrar a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, manejo financiero que compete exclusivamente al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
5. Realizar labores de cobro jurídico y/o judicial a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, sin perjuicio del procedimiento definido en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN para el caso de que éstos incumplan sus obligaciones en dicho contrato.
6. La administración física del ACTIVO, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc.
7. Adelantar, directamente o por interpuesta persona, el diseño, la gerencia, la construcción o la supervisión técnica o administrativa sobre el PROYECTO.
8. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el presente contrato.
9. Responder por el saneamiento legal de los INMUEBLES Fideicomitidos.
10. Responder por el saneamiento legal de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
11. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), corresponderá a los FIDEICOMITENTES APORTANTES designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo

AW of



poder y definir la orientación que deberá darse al proceso y suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales. Adicionalmente, se acordará previamente con ALIANZA la comisión fiduciaria a su favor por el incremento en sus labores ordinarias y en todo caso, tanto la comisión fiduciaria, como los honorarios del abogado, podrá deducirlos de los RECURSOS FIDEICOMITIDOS o cobrarla en los términos del presente contrato.

PARÁGRAFO 2. En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e Interventoría del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO constituye un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR desarrollará las mencionadas actividades bajo su responsabilidad, sin que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR es el "Constructor" y los FIDEICOMITENTES APORTANTES los "Enajenadores de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), quien asume todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructores o de Enajenadores de Vivienda y, por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO: Para la conformación del FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES APORTANTES transfieren real y materialmente en favor de ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, en las proporciones de participación antes indicadas en el Numeral 1.10.1. de la Cláusula Primera, suma que la FIDUCIARIA declara recibida a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

PARAGRAFO 1. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfieran y entreguen los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, (ii) una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PRE-OPERATIVO (CONSTITUYENTES) y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los BENEFICIARIO DE ÁREA bajo los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN durante el PERIODO OPERATIVO, (iv) los rendimientos que produzcan los recursos que ingresen conforme a lo previsto en este Parágrafo, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido a los FIDEICOMITENTES y/o GERENTE, recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO.

PARÁGRAFO 2. Adicionalmente, los FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a aportar al presente FIDEICOMISO todos los recursos (propios y de crédito) y los bienes que resulten necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato y para que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR lleve a cabo la construcción del PROYECTO.

SÉPTIMA. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la

AW
of

10



celebración del presente contrato, se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE – NIT. 830.053.812-2, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto establecido en la Cláusula Quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y/o FIDEICOMITENTES APORTANTES, según sea el caso, dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio. Por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los ACTIVOS de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.

OCTAVA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS: Sin perjuicio de las obligaciones de saneamiento a cargo de quienes en su momento obren como Vendedores de los INMUEBLES destinados al desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley, respecto de las mejoras que se efectúen en los INMUEBLES Fideicomitidos, de tal manera que ALIANZA, el FIDEICOMISO, los FIDEICOMITENTES APORTANTES que no tengan la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y los BENEFICIARIOS DE ÁREA quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se lleguen a transferir a cualquier título los BIENES FIDEICOMITIDOS.

El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hace dicha obligación de saneamiento extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los INMUEBLES o sus desmembraciones, haciendo suyas el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta Cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes del FIDEICOMISO.

NOVENA. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: La FIDUCIARIA, obrando como vocera del FIDEICOMISO, entregará a título de comodato precario los INMUEBLES que conformarán EL FIDEICOMISO, a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, en virtud de Contrato de Comodato que se suscriba para tales efectos.

DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO, del cual se hace mención en el Numeral 1.14. de la Cláusula Primera, será desarrollado bajo responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, por encargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, el cual estará conformado por ETAPAS, cada una de las cuales se surtirá mediante dos periodos, así: PERIODO PRE-OPERATIVO y PERIODO OPERATIVO, cuyas finalidades se indican a continuación:

10.1. PERÍODO PREOPERATIVO. Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO para cada ETAPA del PROYECTO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización del PROYECTO y a la promoción del mismo, a través de la vinculación de CONSTITUYENTES:



PARÁGRAFO 1. Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR radique en ALIANZA los siguientes documentos:

1. La constancia de radicación ante la autoridad municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
2. La existencia y entrega de un número de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO, previstos en este contrato, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al 60% del total de las Unidades Inmobiliarias comercializables resultantes de cada ETAPA del PROYECTO. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, ALIANZA FIDUCIARIA no participa en la determinación del mismo. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
3. La licencia de urbanismo y/o construcción ejecutoriada(s) de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza, exclusivamente, de alguno o algunos de los FIDEICOMITENTES. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
4. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, con base en los documentos anteriores, suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.
5. El Presupuesto de la Obra, el Flujo de Caja y los estudios de factibilidad de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.
6. La aprobación o pre-aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera de cada ETAPA del PROYECTO, dicho crédito se requiere. Este requisito se acreditará mediante certificación expedida por la respectiva entidad crediticia.
7. La presentación a ALIANZA acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus ETAPAS, en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3 y el FIDEICOMISO LA RIVIERE - NIT 830.053.812-2.
8. Comunicación a la FIDUCIARIA de la elección del INTERVENTOR por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y su aceptación del cargo.
9. Que de acuerdo a las ETAPAS de desarrollo, el derecho de dominio sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO haya sido real y efectivamente transferido a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO, todo lo cual se hará constar en los correspondientes certificados de libertad y tradición de dichos INMUEBLES con vigencia no superior a 30 días.
10. La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) de desarrollará la respectiva ETAPA del PROYECTO, es jurídicamente viable para el desarrollo de la misma, y que sobre el (los) mismo(s) no pesa(n) gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

APW
gl

11. La radicación en la Sección de Recepción de ALIANZA de la certificación firmada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas.

PARÁGRAFO 2. DURACIÓN DEL PERIODO PRE-OPERATIVO: El plazo para la culminación del PERIODO PRE-OPERATIVO de cada una de las etapas del PROYECTO será definido por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR e informado a ALIANZA oportunamente; el cual deberá quedar establecido en los ENCARGOS DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO 3. NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: De no alcanzarse las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA del PROYECTO en el plazo establecido en los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN, incluida su prórroga, si es del caso, se restituirán los recursos entregados por los FIDEICOMITENTES y por los CONSTITUYENTES que hayan firmado ENCARGOS FIDUCIARIOS DE VINCULACIÓN al FIDEICOMISO, y sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante en la Cláusula relativa a la Liquidación Anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO 4. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: Verificado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO dentro del plazo previsto, se da inicio al PERÍODO OPERATIVO de cada una de ellas. El cumplimiento de todos los requisitos para obtener las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA e iniciar su construcción, deberá acreditarse por comunicación escrita suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, radicado en la Sección de Recepción de ALIANZA, junto con todos los documentos que lo comprueben.

PARÁGRAFO 5. OTROS DOCUMENTOS: El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR mantendrá a disposición de ALIANZA, para cuando ésta lo solicite, el Presupuesto de Obra y Flujo de Caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del PROYECTO aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.

10.2. PERÍODO OPERATIVO: Solo cuando se hayan cumplido los propósitos del PERIODO PRE-OPERATIVO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, se iniciará el PERIODO OPERATIVO de cada una de ellas. Durante este período los FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a suministrar los recursos necesarios para la ejecución del PROYECTO, mientras que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se encargará de la construcción del mismo, de realizar las labores de GERENCIA, comercialización y ventas, así como la estructuración jurídica, financiera, técnica, comercial y administrativa, bajo su exclusiva y única responsabilidad profesional conforme al Decreto 2090 de 1.989, numeral 7.1.1., y a entregar las UNIDADES resultantes del PROYECTO a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

PARÁGRAFO 1. PLAZO DEL PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO señaladas en el PERÍODO PRE-OPERATIVO de cada ETAPA del PROYECTO. La verificación por parte de ALIANZA del cumplimiento de dichas CONDICIONES se realizará a través de la certificación que en tal sentido radique el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR con Visto Bueno de la INTERVENTORÍA, la cual no acarrea para ALIANZA responsabilidad alguna de índole sustancial (financiera, técnica, operativa, etc., respecto del

AW
GJ

CB



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

PROYECTO). El plazo será el necesario para el cumplimiento de su objeto.

PARÁGRAFO 2. EFECTOS DEL INICIO DEL PERÍODO OPERATIVO: A partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO, ALIANZA registrará como BENEFICIARIOS DE ÁREA a los CONSTITUYENTES y, en general, a quienes suscriban los correspondientes CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

Igualmente, a partir de la iniciación del PERIODO OPERATIVO, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR o a los terceros que éste indique, en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, y en todo caso no antes de los 15 días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, ante la autoridad competente.

Los giros referidos se entienden realizados por ALIANZA por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, de allí que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

10.3. VARIACIONES DEL PROYECTO: El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR podrá adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, siempre y cuando los mismos se encuentren amparados por las autoridades encargadas de la expedición de las licencias urbanísticas, en virtud de las exigencias de Ley o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, urbanísticos o arquitectónicos o por cambios en las exigencias del mercado o por situaciones imprevistas que obliguen a dichos cambios o a cambios de materiales por otros que no sean de inferior calidad a los inicialmente previstos; estos cambios, de haber lugar a ellos, se informarán por escrito a la FIDUCIARIA, a través del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, para su conocimiento, salvedad que deberá quedar establecida en los contratos de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

El número definitivo de UNIDADES a construir, su tipología, especificaciones, diseños urbanísticos y arquitectónicos y demás características de cada ETAPA del PROYECTO, serán definidos por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR e informados por escrito a la FIDUCIARIA, previo a la celebración de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata esta Cláusula. Así mismo, las modificaciones al presente contrato que no afecten las condiciones de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA no requerirán de su aprobación.

Sólo se requerirá el consentimiento de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA cuando los cambios o modificaciones al PROYECTO alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las UNIDADES privadas que le fueron presentados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR o las condiciones de negocio inicialmente pactadas.

Proy

10.4. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declara que como el desarrollo del PROYECTO estará a su cargo, éste será de su exclusiva responsabilidad y ALIANZA no responde por la ejecución, estabilidad y calidad del mismo o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como, pero sin limitación:

- Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja.
- Estudios técnicos.
- Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.
- Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
- Programa general del PROYECTO.
- Estructuración financiera del PROYECTO.
- Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
- Constitución de urbanismo, loteos y reloteos, y demás actos jurídicos necesarios para el desarrollo del PROYECTO que se pretende.
- Reglamentos de Propiedad Horizontal.
- Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
- Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).

10.5. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR manifiesta que el PROYECTO está previsto para desarrollarse por ETAPAS, las que se ejecutarán a través de este mismo FIDEICOMISO, las cuales, de construirse, harán parte del PROYECTO LA RIVIERE, rigiéndose por un solo Reglamento de Propiedad Horizontal. En todo caso, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se reserva la facultad de construir o no la totalidad de las ETAPAS, sin que se genere para los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA ningún tipo de expectativa patrimonial o jurídica sobre el resto de ETAPAS y/o predios no desarrollados, ni obligaciones a su cargo que presten ningún tipo de mérito ejecutivo.

10.6. PRELACIÓN DE PAGOS DE LOS COSTOS DEL PROYECTO: La prelación en los pagos será de la siguiente forma:

- Obligaciones adquiridas con el ACREEDOR FINANCIERO del PROYECTO.
- La Comisión Fiduciaria
- Costos y gastos necesarios para el mantenimiento jurídico, fiscal y físico y defensa de los ACTIVOS Fideicomitidos.
- Gastos notariales, impuestos de registro y derechos registrales.

10.7. REGLAS ESPECIALES PARA CUANDO EL PROYECTO REQUIERE CRÉDITO: Si a juicio del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, el PROYECTO requiere crédito, éste adelantará los trámites pertinentes ante una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, e impartirá instrucciones a ALIANZA para que, en calidad de vocera del FIDEICOMISO, otorgue las garantías reales y personales pertinentes, momento a partir del cual se activarán las siguientes Cláusulas a favor de la Entidad Crediticia:

- A. **TRANSFERENCIA DEL (DE LOS) LOTE(S):** Será requisito para el desembolso de los recursos derivados del crédito, que el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO, se encuentre(n) transferido(s) al FIDEICOMISO, libre(s) de gravámenes y limitaciones al dominio, y con estudio de títulos favorable.



- B. **CONDICIONES DE GIRO:** Para el desembolso de los recursos derivados del crédito, se exigirá el cumplimiento de la totalidad de los requisitos de iniciación del PERIODO OPERATIVO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, establecidos en este contrato.
- C. **INFORMACIÓN DE CARTERA:** El manejo de la información de la cartera de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA podrá estar a cargo de ALIANZA a solicitud de la Entidad Crediticia, en cuyo caso, esta última será destinataria de esta información.
- D. **CRÉDITO FINANCIERO:** El crédito otorgado al FIDEICOMISO será registrado como un pasivo dentro del mismo.
- E. **CONTROL DE SUBROGACIONES:** Será requisito para la escrituración de cada Unidad Inmobiliaria resultante de la respectiva ETAPA del PROYECTO, el pago de la prorrata y el correspondiente levantamiento de la hipoteca en mayor extensión.
- F. **INFORMACIÓN AL ACREEDOR FINANCIERO:** Cuando el Acreedor Financiero así lo solicite, ALIANZA proporcionará a la Entidad Financiera los informes de cartera (saldos y movimientos), con el fin de generar control sobre la situación financiera del PROYECTO.
- G. **PRIVILEGIO DEL CRÉDITO FINANCIERO:** Además de la garantía hipotecaria, el FIDEICOMISO será fuente de pago para el crédito financiero, y en una eventual contingencia, será acreedor privilegiado para pagarle con los ACTIVOS de éste que no estén vinculados a BENEFICIARIOS DE ÁREA

UNDÉCIMA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR: Además de las establecidas en otras Cláusulas del presente contrato, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR contrae con cargo a los costos del PROYECTO, las obligaciones propias de desarrollador del PROYECTO y son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, en el capítulo 7.1.1, y en particular contrae las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

- 1. Llevar a cabo a través del FIDEICOMISO, directamente o mediante la contratación de terceros, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- 2. Asegurar la estabilidad y calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO, así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.
- 3. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
- 4. Elaborar y aprobar el Presupuesto inicial del PROYECTO y/o modificarlo (monto estimado de costos, gastos, flujos de caja y cronograma de aportes).
- 5. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad, frente a los aspectos técnicos y jurídicos, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus adiciones, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de englobes, loteos o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los cuales éste se desarrolla. ALIANZA, en su calidad de administradora del FIDEICOMISO, otorgará poder al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR cuando éste lo solicite, para suscribir las anteriores escrituras públicas.
- 6. Entregar con 5 días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, deba firmar en desarrollo de este contrato y en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes INMUEBLES sobre los que se ejecutará el PROYECTO.
- 7. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la documentación necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la

AW of



reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.

8. Garantizar que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo, esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y como beneficiarios a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3 y el FIDEICOMISO LA RIVIERE - NIT 830.053.812-2.
9. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en los INMUEBLES del FIDEICOMISO, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por la FIDUCIARIA.
10. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, los afiches o carteles suministrados por la FIDUCIARIA en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en el PERIODO PRE-OPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO.
11. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declara que es responsable por la información que suministre a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. En todo caso, se deja expresa constancia que éste se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, y exime de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO.
12. Suministrar trimestralmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN con BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique sustancialmente los términos del presente contrato.
13. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES Fideicomitidos, diligenciando el correspondiente formato de información sobre mejoras (construcciones) firmado por el representante legal y el contador.
14. Controlar la ejecución del PROYECTO en todos sus aspectos, tales como pero sin limitación, cumplimiento del presupuesto, cronogramas de obra, calidad de la construcción, especificaciones, subcontratos, recibo oficial de obras, etc., al igual que su normal desarrollo dentro de los PERIODOS proyectados.
15. Para financiar la ejecución del PROYECTO, tramitar directamente el desembolso del Crédito ante la Entidad Financiera correspondiente a favor del presente FIDEICOMISO y solicitar a la FIDUCIARIA, como vocera del mismo, la constitución de garantías reales sobre bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste.
16. Instruir a ALIANZA la constitución de hipotecas sobre los bienes del FIDEICOMISO, para respaldar obligaciones de este FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, dirigidas exclusivamente al desarrollo

Apw
gl



- del PROYECTO, y suscribir los títulos valores a que haya lugar.
17. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
 18. Salir al saneamiento por vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente, diseñador, constructor y urbanizador frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.
 19. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes INMUEBLES Fideicomitidos y/o sus desmembraciones, y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
 20. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten y, en general, oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, en caso de que ALIANZA no lo hiciere; para estos efectos, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que es el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR quien ostentará la custodia y tenencia de los BIENES FIDEICOMITIDOS. El incumplimiento de esta obligación por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
 21. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los diferentes contratistas, subcontratistas y otras partes que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
 22. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA y, en general, toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.
 23. Coordinar la vinculación de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
 24. Controlar los aportes de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA mediante conciliaciones mensuales con la FIDUCIARIA.
 25. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de ALIANZA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS y demás aspectos del PROYECTO, incluido el trámite de la licencia de urbanismo y/o construcción. En consecuencia, queda entendido para todos los efectos de este contrato, que es única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR tramitar a su nombre las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, cumplir con sus obligaciones que se derivan a cargo del titular de dichas licencias, incluso pero sin limitarse a las de urbanizador responsable, con cargo a los costos del PROYECTO. Las reclamaciones efectuadas al FIDEICOMISO, relacionadas directamente con el desarrollo del PROYECTO, serán atendidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR con recursos del FIDEICOMISO, sustituyendo a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto, sin perjuicio de las responsabilidades propias que le puedan caber en su calidad de FIDEICOMITENTE en el ejercicio de su actividad de gerencia y construcción. Es entendido que los costos y gastos asociados a la atención de los eventos contemplados en este numeral son costos del PROYECTO.
 26. Pagar a la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
 27. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los 15 días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los

AW
ge



datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, razón social, representación legal, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia de declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

28. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

11.2. OBLIGACIONES EN EL PERIODO PRE-OPERATIVO:

1. Adelantar el manejo jurídico, técnico, financiero, tributario, comercial y administrativo del PROYECTO, con total autonomía y sin injerencia de ALIANZA ni el FIDEICOMISO.
2. Tramitar y obtener el crédito constructor para la financiación de la construcción del PROYECTO, procurando obtener el máximo de financiación sobre los costos de construcción del mismo. Los recursos de capital adicionales, una vez obtenido el crédito constructor, serán aportados por los FIDEICOMITENTES APORTANTES en las participaciones acordadas.
3. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a la FIDUCIARIA y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
4. Definir, implementar y realizar directamente y bajo su exclusiva responsabilidad, la política de mercadeo, promoción y comercialización del PROYECTO, así como todas las gestiones y actividades de promoción de los mismos.
5. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.
6. Tramitar ante la Autoridad Municipal, Departamental o Distrital competente, las licencias y permisos que se requieran para cada ETAPA del PROYECTO.
7. Entregar previamente a ALIANZA el estudio de títulos de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, en los términos y oportunidades establecidos en el presente contrato.
8. Realizar el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.

11.3. OBLIGACIONES EN EL PERIODO OPERATIVO:

1. Impartir por escrito a la ALIANZA las instrucciones necesarias para la realización de los pagos.
2. Realizar la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato.
3. Llevar a cabo bajo su responsabilidad, a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística y/o de construcción; cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA bajo los respectivos contratos de ENCARGO DE VINCULACIÓN; así como las derivadas de su condición de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda", conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
4. Contratar al profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen.

Am
ge

h



5. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
6. 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 CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
7. Coordinar la presentación, trámite, prorrato y subrogación de los créditos individuales que otorguen las Entidades Financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el PROYECTO, respecto de los BENEFICIARIOS DE ÁREA que se lo soliciten.
8. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO, sin perjuicio del BENEFICIO PREFERENCIAL.
9. Presentar a ALIANZA, cada 6 meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento, han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.
10. Establecer, si lo juzga conveniente, un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA pretenda introducir por su cuenta, a la UNIDAD o UNIDADES a las que se vincularon. Éste deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
11. Gestionar las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
12. Simultáneamente con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las UNIDADES resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO sea liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, asumiendo el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, frente a la Entidad Acreedora hipotecaria y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto, salvo que el FIDEICOMISO no tenga los recursos necesarios para cancelar las prorratas, caso en el cual la responsabilidad del suministro de los recursos corresponderá a los FIDEICOMITENTES APORTANTES en proporción a su participación.
13. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
14. Entregar, conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al Administrador Provisional o Definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un número de UNIDADES privadas que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad. Si la persona o personas designadas por la Asamblea de Propietarios o el Administrador Provisional o Definitivo se negaren a recibir dichos bienes, se observará lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal al respecto, pero se deja constancia de que esta obligación de entregar los bienes comunes de uso y goce general en ningún momento o circunstancia estará radicada en la FIDUCIARIA o en el FIDEICOMISO
15. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, éste deberá remitir a ALIANZA por cada UNIDAD INMOBILIARIA que se deba escriturar a

ARW
g



los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA.

16. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
17. Certificar a ALIANZA el monto total de las utilidades resultantes del desarrollo del PROYECTO antes de liquidarlo totalmente.
18. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que hayan integrado el FIDEICOMISO a fin de verificar que no quedan inmuebles vinculados al FIDEICOMISO en dicho momento.
19. Sustituir a ALIANZA económica, material y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo y/o de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas o de cualquier índole por responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc.

DÉCIMO SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES: Además de las generales establecidas en otras Cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Firmar el Formato de Vinculación que utiliza la FIDUCIARIA con sus correspondientes anexos.
2. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES asumen especialmente la obligación de aportar en proporción a las participaciones antes establecidas, los recursos del capital necesarios para el desarrollo y culminación del PROYECTO y los necesarios para atender todas las obligaciones, incluyendo aquellas con quienes transfieran los INMUEBLES que será adquiridos posteriormente por el FIDEICOMISO, sin que contraigan por ese hecho obligación alguna como constructores del PROYECTO, obligaciones que recaen en el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
3. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los 15 días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, razón social, representación legal, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia de declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
4. Suministrar oportunamente a ALIANZA, en proporción a su participación, las sumas de dinero que ésta les solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de 5 días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y, en general, para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a ALIANZA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a los BENEFICIARIOS DE AREA y a terceros.
5. Suministrar directamente al FIDEICOMISO los recursos necesarios para el desarrollo de del PROYECTO.
6. Pagar, solidariamente e indivisiblemente, la remuneración fiduciaria, la comisión fiduciaria.
7. Pagar, solidariamente e indivisiblemente, los costos y gastos que se originen en el presente contrato
8. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.
9. Instruir a la FIDUCIARIA sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en este contrato, previa la aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.

AWO
ge

cb



10. Responder por los perjuicios ocasionados por eventuales acciones que sus terceros acreedores pudieren ejercer sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, en los términos de los Artículos 1238 y 1240 numeral 8° del Co de Co.
11. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia y/o del PROYECTO, y que no se deba a dolo, culpa, violación del presente contrato o la Ley por parte de la FIDUCIARIA.
12. Sustituir a ALIANZA económica, material y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo y/o de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas o de cualquier índole por responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc.
13. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
14. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los INMUEBLES Fideicomitados, hasta el momento en que las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO sean transferidas a los BENEFICIARIOS DE AREA.
15. Otorgar a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor de este pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar a la FIDUCIARIA y/o al PATRIMONIO, en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato. Dicho pagaré podrá ser utilizado por la FIDUCIARIA para adelantar el cobro de las sumas adeudadas, por la vía o vías que estime más adecuadas.
16. No obstante la terminación del contrato, los FIDEICOMITENTES APORTANTES responderán de cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generada con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
17. Las demás establecidas en este contrato y aquéllas no asignadas al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR a la FIDUCIARIA.

DÉCIMO TERCERA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de los establecidos en la Ley y en otras partes de presente contrato, tienen, entre otros, los siguientes derechos:

1. Pedir la remoción de la FIDUCIARIA y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar, en los términos previstos en el Numeral 4 del Artículo 1235 del Código de Comercio.
2. Crear los comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.
3. Revisar las cuentas del PATRIMONIO AUTÓNOMO y exigir rendición de cuentas a la FIDUCIARIA.
4. Autorizar la modificación y/o prórroga del presente contrato, previo acuerdo con la FIDUCIARIA, asumiendo el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, respecto de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación.
5. Autorizar la cesión de derechos en el FIDEICOMISO y sus modalidades.
6. Estudiar las cuentas finales que les presente la FIDUCIARIA a la terminación del contrato y decidir sobre ellas.
7. Decidir sobre la distribución de excedentes a la terminación del FIDEICOMISO.
8. Exigir a la FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
9. Exigir rendición de cuentas a la FIDUCIARIA en los términos establecidos en el presente contrato y, en especial, a la finalización y liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
10. En los términos del Artículo 1242 y Numeral 3° del Artículo 1236 del Código de Comercio, los FIDEICOMITENTES expresamente declaran que a la terminación del presente contrato, por cualquier causa, los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o remanentes pasarán directamente a los BENEFICIARIOS, en las condiciones establecidas en el presente contrato.
11. Los demás previstos en el Artículo 1236 del Código de Comercio.

AW
of

12. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la Ley.

DÉCIMO CUARTA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato, ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

14.1. GENERALES:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de administradora del FIDEICOMISO, que se requieran para su desarrollo, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y/o los FIDEICOMITENTES APORTANTES no puedan suscribir directamente, según lo establecido en el Decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los FIDEICOMITENTES y de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento de lo establecido en el presente contrato y en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN correspondientes.
3. Recibir los recursos aportados al FIDEICOMISO por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes los entregarán de acuerdo con los planes establecidos en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN correspondiente. En caso que el CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIO DE ÁREA incumpla o presente mora en la entrega de los aportes que se obliga a realizar, la FIDUCIARIA, previa instrucción que en tal sentido imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, aplicará al CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido el procedimiento definido en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN. No obstante lo anterior, ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido el procedimiento en mención, sin la autorización del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, cuando lo estime conveniente.
4. Invertir temporalmente los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA.
5. Activar y registrar contablemente las mejoras ejecutadas sobre los INMUEBLES Fideicomitados.
6. Entregar informes mensuales de recaudo a los FIDEICOMITENTES.
7. Deducir automáticamente de los fondos del FIDEICOMISO las sumas necesarias para sufragar los gastos de ejecución, cumplimiento, defensa y liquidación del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, cuando los FIDEICOMITENTES APORTANTES no las suministren, incluida su remuneración.
8. Llevar el registro de FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS, CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, de las cesiones, gravámenes, etc.
9. Coadyuvar con los FIDEICOMITENTES para la obtención a nombre de éstos de licencias municipales, ambientales, permisos de enajenación, etc., según corresponda, mismas que no deberán quedar a nombre, ni de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO.
10. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil, a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO que les correspondan, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN que suscribió. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el Artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.

APW
GZ





11. Liquidar este contrato de acuerdo con lo aquí establecido.

14.2. DURANTE EL PERÍODO PRE-OPERATIVO:

1. Adquirir, recibir y mantener la titularidad jurídica de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO y demás BIENES FIDEICOMITIDOS necesarios para tal fin.
2. Suscribir conjuntamente con el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y los CONSTITUYENTES, los CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.
3. Suministrar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR DESARROLLADOR los Formatos de Vinculación exigidos por la Superintendencia Financiera, para ser diligenciados por los CONSTITUYENTES.
4. Brindar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR la capacitación operativa relacionada con la debida tramitación de los Formatos de Vinculación y los documentos e información que los deben acompañar.
5. Verificar que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR radique en la sección de Recepción de ALIANZA, los documentos que corroboran el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO.
6. Si no se cumplen las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, restituir los aportes a los FIDEICOMITENTES y a los CONSTITUYENTES, sin perjuicio de las deducciones a que haya lugar.

14.3. DURANTE EL PERÍODO OPERATIVO:

1. Permitir la construcción del PROYECTO sobre los INMUEBLES Fideicomitidos.
2. Constituir, como vocera del FIDEICOMISO, sobre el (los) INMUEBLE(S) que lo conformen, hipoteca a favor de la entidad bancaria que para el efecto indique el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, a fin de garantizar con dicho(s) bien(es) el crédito constructor que este PATRIMONIO AUTÓNOMO y obtenga para el desarrollo del PROYECTO.
3. Recibir, con destino al FIDEICOMISO, los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
4. Entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR sobre el (los) INMUEBLE(S) del FIDEICOMISO.
5. Poner a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR o de quienes éste indique, los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de cada solicitud.
6. Respetar la prelación de pagos establecida en el presente contrato.
7. Suscribir las siguientes escrituras, según la minuta suministrada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, previa aprobación de ALIANZA:
 - Hipoteca sobre el (los) INMUEBLE(S) Fideicomitado(s), con el objeto de garantizar el pago del crédito de constructor.
 - Servidumbres que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR considere necesarias.
 - Declaraciones: englobes, loteos, constitución urbanismo, cesiones para cumplir las obligaciones urbanísticas.
 - Constitución, modificación, adición, aclaración y/o reformas al Régimen de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el PROYECTO.
 - Transferencias a título de beneficio a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o de los BENEFICIARIOS.
8. Suscribir documentos para trámites que sólo el propietario fiduciario pueda hacer, necesarios para el PROYECTO y que los FIDEICOMITENTES no puedan suscribir directamente.
9. En desarrollo del presente contrato, ALIANZA podrá, de los fondos del FIDEICOMISO, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de su ejecución y cumplimiento, cuando los FIDEICOMITENTES APORTANTES no los

AW of

CB

suministren, incluida su remuneración.

10. Pedir la autorización previa de los FIDEICOMITENTES APORTANTES en los siguientes eventos:

- Frente a la suscripción de pagarés o demás documentos que se requieran a favor de entidades financieras que pretendan otorgar créditos al FIDEICOMISO.
- Autorizar la constitución hipotecas sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste con destino al PROYECTO.
- Disposición de los bienes del fideicomiso diferentes de las enajenaciones a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Para los efectos de este Numeral 10, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR deberá enviar comunicación vía correo electrónico, con al menos 10 días calendario de antelación, a los FIDEICOMITENTES APORTANTES, a efectos de obtener su autorización. Si no se obtiene respuesta dentro de los 10 días calendario, se entenderá que los FIDEICOMITENTES APORTANTES han impartido su autorización. Para efectos de lo anterior, la comunicación será remitida a la totalidad de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.

DÉCIMO QUINTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR para tales efectos.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR es quien ejerce la custodia y tenencia del (de los) INMUEBLE(S) Fideicomitado(s), queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, quien es por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información en caso que la tuvieren.
3. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada 6 meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES en el presente contrato y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera y las normas que lo modifiquen. Por su parte, los FIDEICOMITENTES tendrán 15 días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de ALIANZA a las direcciones electrónicas, para presentar las observaciones u objeciones a dicha rendición.
5. Pedir instrucciones a los FIDEICOMITENTES cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de los FIDEICOMITENTES, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente

APW
of

CB



- respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
7. Informar a los FIDEICOMITENTES las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente Contrato de Fiducia Mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
 8. Invertir temporalmente los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, cuyos reglamentos se encuentran puestos a disposición de los FIDEICOMITENTES y de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.
 9. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
 10. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
 11. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR un informe de movimiento de recaudos de los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en el PERIODO OPERATIVO, semanalmente en un archivo de Excel.
 12. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los CONSTITUYENTES en el PERIODO PRE-OPERATIVO, semanalmente en un archivo de Excel.
 13. Remitir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA un extracto consolidado de cuentas con periodicidad mensual y en formato PDF.
 14. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la Ley.

DÉCIMO SEXTA. DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la Ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los Recursos Fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, y los que se generen por la constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del Reglamento de Propiedad Horizontal y, en general, a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la Ley permita su trámite por parte de los FIDEICOMITENTES.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de CESIONARIOS, BENEFICIARIOS, FIDEICOMITENTES, INVERSIONISTAS o cualquier otra calidad, sin necesidad de manifestar la motivación.
6. Verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.
7. Ante la negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas por parte de los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA podrá hacer uso de los mecanismos procesales previstos en Código General de Proceso -rendición espontánea de cuentas-. Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de envío, ésta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.

DÉCIMO SÉPTIMA. INTERVENTORÍA <AUDITORÍA O SUPERVISIÓN TÉCNICA>: El PROYECTO tendrá una INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL realizada por quien designe el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, previa aprobación de ALIANZA, quien cumplirá con las condiciones

AWO
g

g



mínimas establecidas en el Decreto 2090 de 1989 y con las funciones de Supervisor Técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016; contratada para tal fin por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR dentro del marco legal citado en las DEFINICIONES, quien tendrá a su cargo, además de las contenidas en este contrato y en la Ley, las siguientes funciones:

17.1. Certificar ante ALIANZA que:

- El Presupuesto del PROYECTO, tanto en cantidades, como en precios unitarios es correcto.
- El Flujo de Caja Proyectado es viable financieramente.
- El Cronograma de Obra esté acorde con el Presupuesto de Ingresos y Egresos.
- Se alcanzaron las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO.
- El total de ingresos proyectados es suficiente para atender oportunamente los egresos proyectados.
- El PROYECTO cuenta con los permisos y licencias requeridos por las diferentes autoridades urbanísticas, ambientales, etc.
- El PROYECTO se desarrolla normalmente, tanto en el aspecto técnico, como comercial y financiero. Si no fuere así, deberá informar en este sentido a la FIDUCIARIA.
- La racionalidad de los giros realizados con respecto al avance de la obra.

17.2. Informar, en Términos Generales:

- El resultado del seguimiento al Cronograma de la Obra, al Presupuesto de Ingresos y Egresos, y al cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas.
- Cualquier evento observado, sea de carácter técnico, geológico, de orden público, comercial, financiero o de cualquier otro tipo, que a criterio del INTERVENTOR pueda poner en riesgo el desarrollo del PROYECTO.
- Igualmente, cualquier sugerencia que pueda incidir favorablemente en cualquier sentido el desarrollo del PROYECTO, deberá ser transmitido a quien corresponda, sea a los FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, o a la FIDUCIARIA.
- En general, verificar el correcto desarrollo del PROYECTO en todo sentido: técnico, normativo, financiero, comercial, etc., e informar a ALIANZA cualquier hecho o circunstancia que afecte el mismo.

PARÁGRAFO. ALCANCE JURÍDICO DE ESTA INTERVENCIÓN: No obstante la mención de la existencia de la INTERVENTORÍA y demás participantes en el PROYECTO, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO contratan con estas personas, ni se obligan en forma alguna frente a ellas, por cuanto cualquier contrato y la definición de sus condiciones jurídicas y económicas es por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

DÉCIMO OCTAVA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO los mismos FIDEICOMITENTES, sin perjuicio de los derechos que en el presente contrato se establecen para los BENEFICIARIOS DE AREA, así:

18.1. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR (BENEFICIARIO PREFERENCIAL): Será BENEFICIARIO en la suma que corresponda hasta el 8.26% del valor total de los aportes de los BENEFICIARIOS DE AREA para cada Etapa, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto le den a la FIDUCIARIA los FIDEICOMITENTES APORTANTES. Adicionalmente, se reconocerá al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR un beneficio fijo de \$1.500.000.000, que se pagará como se indica en el Literal e) siguiente. Las anteriores serán entregadas de los recursos existentes en el FIDEICOMISO, hasta concurrencia de los mismos y, en todo caso, con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, y siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO así lo permita, a juicio del

AW
gl

cb



FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR debidamente aprobada por el INTERVENTOR, en la siguiente forma:

- a. Para la PRIMERA ETAPA del PROYECTO, el 50% del BENEFICIO PREFERENCIAL correspondiente a esta ETAPA, se pagará en cuotas mensuales iguales desde el inicio de la construcción hasta la fecha estimada de inicio de las subrogaciones, y el 50% restante se pagará proporcional al número de subrogaciones o créditos directos que se vayan realizando. Las transferencias a título de beneficio que no requieran crédito bancario, se entenderán como subrogadas al inicio de la primera subrogación de esta ETAPA.
- b. Para la SEGUNDA ETAPA del PROYECTO, el 75% del BENEFICIO PREFERENCIAL correspondiente a esta ETAPA, se pagará en cuotas mensuales iguales desde el inicio de la construcción y hasta la fecha estimada de inicio de las subrogaciones, y el 25% restante se pagará proporcional a las subrogaciones o créditos directos en la misma forma que en la PRIMERA ETAPA. No obstante lo anterior, en caso que el valor promedio por metro cuadrado de comercialización efectiva durante el PERÍODO PRE-OPERATIVO sea igual o superior a \$5.171.730 por metro cuadrado y el número promedio de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN suscritos al momento de certificar el punto de equilibrio comercial hubiera sido de al menos 10 CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN / mes, el 100% del BENEFICIO PREFERENCIAL correspondiente a esta etapa, se pagará en cuotas mensuales iguales desde el inicio de la construcción hasta la fecha estimada de inicio de las subrogaciones de esta ETAPA.
- c. A partir de la TERCERA ETAPA, el BENEFICIO PREFERENCIAL se pagará en cuotas mensuales iguales desde el inicio de la construcción hasta la fecha estimada de inicio de las subrogaciones de cada ETAPA.
- d. Al finalizar las subrogaciones de cada ETAPA se hará una revisión del valor del BENEFICIO PREFERENCIAL pagado al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, que deberá corresponder a la suma de hasta 8.26% de los aportes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto impartan a la FIDUCIARIA los FIDEICOMITENTES APORTANTES. En caso de existir alguna diferencia entre el valor efectivamente pagado por este concepto y el valor liquidado, se procederá a realizar el ajuste correspondiente pagando al BENEFICIARIO PREFERENCIAL o devolviendo éste la diferencia en un plazo no mayor a 30 días calendario de finalizadas las subrogaciones.
- e. De la suma de beneficio fijo, la cual se pagará por una única vez, equivale a la suma de \$1.500.000.000, se pagarán \$600.000.000 al llegar al punto de equilibrio comercial de la PRIMERA ETAPA y el valor restante en 4 cuotas iguales de \$225.000.000, pagaderas al llegar al punto de equilibrio comercial de las 4 ETAPAS siguientes.
- f. Este beneficio constituye un derecho preferencial sobre el giro de excedentes a los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
- g. En caso de no poder cumplirse con el pago del BENEFICIO PREFERENCIAL en la forma aquí prevista, habrá lugar al reconocimiento y pago de intereses a una tasa igual a la de los créditos bancarios que tome el PROYECTO, siempre y cuando no sea por negligencia del que realice el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

18.2. FIDEICOMITENTES APORTANTES: Tienen derecho a que el FIDEICOMISO les reintegre el valor de los aportes por ellos efectuados y, adicionalmente, a título de excedente, a que el FIDEICOMISO les entregue, al finalizar el contrato, o antes si el estado de pérdidas y ganancias proyectado y el flujo de caja así lo permiten, el total de bienes y/o recursos que formen parte del FIDEICOMISO, todo lo cual se entregará una vez cumplidos los compromisos adquiridos con los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y se hayan pagado todos los costos y gastos del PROYECTO y del FIDEICOMISO, en las siguientes proporciones, sin perjuicio de lo establecido respecto a las proporciones, en el Parágrafo siguiente sobre EXCEDENTES:

AW
g



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

FIDEICOMITENTES APORTANTES	PARTICIPACIÓN
CONINSA RAMÓN H. S.A.	30%
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TC LATAM	8.7402%
SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA	61.2598%

PARÁGRAFO. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el ACTIVO del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para los FIDEICOMITENTES APORTANTES, en las proporciones en que participan de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y las reservas para la atención de posventas, las cuales se definirán de común acuerdo entre los FIDEICOMITENTES APORTANTES, otras adicionales que se consideren convenientes y haber entregado el BENEFICIO PREFERENCIAL al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR. No obstante, en el momento en que la TIR del PROYECTO para los FIDEICOMITENTES APORTANTES, sea superior al 21% después de impuestos y un múltiplo sobre la inversión de 1.53x, netos después de impuestos, este mayor valor de excedentes del FIDEICOMISO se distribuirán en proporciones del 50% para el FONDO CAPITAL PRIVADO TC LATAM y SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA, de acuerdo a su porcentaje de participación en el presente contrato y el 50% restante para CONINSA RAMÓN H. S.A., condición esta que obligará a los cesionarios de los FIDEICOMITENTES APORTANTES. Los cálculos para determinar si la TIR es superior al 21% y un múltiplo sobre la inversión de 1.53x, serán realizados de común acuerdo entre el FONDO CAPITAL PRIVADO TC LATAM y SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA y CONINSA RAMÓN H. y será informado a la Fiduciaria mediante comunicación por escrito.

Previo a la liquidación definitiva, se girará a título de provisión para gastos de pos-construcción al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, el valor que se defina entre las partes, de acuerdo con el párrafo anterior. Si pasados 2 años desde que el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR haya recibido los recursos, aún quedare un saldo, será distribuido en las mismas proporciones de distribución de los excedentes. CONINSA RAMÓN H. S.A., en virtud del presente documento, exime al FONDO CAPITAL PRIVADO TC LATAM y SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA, del uso que en su condición de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR realice y le da a la suma de dinero entregada a título de provisión, así como de la garantías que realice frente a terceros en virtud de dicha provisión, siendo por tanto el único responsable el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

DÉCIMO SÉPTIMA. CESIÓN DEL BENEFICIO: Será también FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, el tercero a quien un FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o sus CESIONARIOS, ceda parcial o totalmente sus derechos y/o posición contractual en el FIDEICOMISO, quien en virtud de esa cesión tomará el carácter de FIDEICOMITENTE APORTANTE y/o CONSTRUCTOR Y GERENTE y/o BENEFICIARIO, en la proporción y calidad cedida. Para que dicha cesión surta efectos, debe tener la aceptación expresa de todos los restantes FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA, y deberá perfeccionarse a través de un Contrato de Cesión de Posición Contractual, que para que sea registrado ante ALIANZA deberá ser:

1. Por escrito en 3 ejemplares iguales, firmados por CEDENTE y CESIONARIO. El escrito contendrá identificación completa de las partes, porcentaje cedido, título por el cual se cede, la manifestación expresa del CESIONARIO de conocer y aceptar el Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario, dependiendo de la calidad cedida, y de asumir la totalidad de obligaciones y derechos que se derivan de este contrato.
2. Al contrato se anexará por lo menos: Formato de Vinculación y pagaré en blanco firmado por el CESIONARIO, acompañado, en cuanto aplique, de certificado de existencia y representación legal, autorización de órgano competente o



- poderes, declaración de renta o certificado de ingresos, estados financieros, fotocopia de cédula con firma original y huella dactilar.
3. Adjunto con el documento privado, el (los) CESIONARIO(S) deberá(n) suscribir un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones, a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en los mismos términos del pagaré y carta de instrucciones suscritos por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, si es del caso.
 4. El contrato y sus anexos se radicarán en la Sección de Recepción de ALIANZA, acompañado del pago de la comisión que dicho acto genera y ALIANZA procederá a efectuar el registro correspondiente.
 5. En el evento en que la cesión sea por parte de quien actúa como FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, bien sea de dicha calidad o de su condición de FIDEICOMITENTE APORTANTE, la cesión deberá tener la previa aprobación de los demás FIDEICOMITENTES APORTANTES.

PARÁGRAFO 1. FORMALIDADES DE LA CESIÓN: Siempre que se hayan cumplido todos los requisitos establecidos, se otorgará el Contrato de Cesión de Posición Contractual o de Vinculación en 3 ejemplares que suscribirán las partes CEDENTE y CESIONARIO, en el primer caso, y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, en el segundo, y en ambos eventos la FIDUCIARIA, esta última como constancia de aceptación de la cesión o de la vinculación. A cada una de las partes suscriptoras se le entregará uno de tales ejemplares. La FIDUCIARIA procederá inmediatamente con base en el contrato, a registrar la cesión y/o vinculación.

PARÁGRAFO 2. CESIÓN POR PARTE DE CESIONARIOS: El mismo trámite aquí previsto para las cesiones que hagan los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, se hará a las cesiones que los CESIONARIOS hagan de su posición contractual o de sus beneficios, teniendo en cuenta que las cesiones de su posición contractual que efectúen los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA o aquellas personas que sean sus CESIONARIOS, deberán ser aceptadas en forma previa y escrita por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO 3. ALIANZA se reservará el derecho de objetar la vinculación de CESIONARIOS, mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al FIDEICOMITENTE CEDENTE y/o BENEFICIARIO CEDENTE, sin que para ello se requiera motivación alguna.

DÉCIMO OCTAVA. VINCULACIÓN DE CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA: Para la comercialización del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR gestionará la vinculación de terceros al FIDEICOMISO bajo la calidad de CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, mediante la firma de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, quienes quedarán vinculados al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que corresponda a los BENEFICIARIOS en una o varias determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS; de manera que lo que a este tipo de BENEFICIARIO DE ÁREA corresponda por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO, le será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esas determinadas UNIDADES INMOBILIARIAS de la correspondiente ETAPA del PROYECTO.

ALIANZA sólo podrá registrar CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA cuando así se lo solicite el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y aquellos sólo podrán ceder sus derechos en los mismos términos de transferencia acordados por ellos al adquirirlos, previo visto bueno y aceptación expresa y escrita del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y de ALIANZA, y no participarán en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el PATRIMONIO AUTÓNOMO, distintos de la UNIDAD o UNIDADES INMOBILIARIAS a las que se concreta su

AWW
09



vinculación y sin que adquieran por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos propios de éstos, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de éstos.

PARÁGRAFO 1. BENEFICIO DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA: Alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, los terceros que firmaron los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN quedarán efectivamente vinculados al FIDEICOMISO como BENEFICIARIOS DE ÁREA, ya que su "BENEFICIO" será exclusivamente de "ÁREA" representada en la UNIDAD INMOBILIARIA escogida de la respectiva ETAPA del PROYECTO.

Los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO.

PARÁGRAFO 2. CESIONES DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA: Los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA podrán ceder la totalidad o parte de los DERECHOS FIDUCIARIOS que les corresponde en el FIDEICOMISO, siguiendo el mismo procedimiento y requisitos establecidos para la cesión de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, excluyendo el otorgamiento del pagaré.

PARÁGRAFO 3. Los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente Contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de Beneficio Fiduciario, y a la obligación de entregar sus aportes a los que se obliga en virtud del respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

DÉCIMO NOVENA. DERECHOS DE LOS CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otros establecidos en el presente contrato, los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, bajo el presente Contrato de Fiducia mercantil, tienen derecho a:

1. A que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el Numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. A la transferencia del derecho de dominio de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) del PROYECTO objeto del respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.
3. En caso que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo establecido en este contrato para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el ENCARGO FIDUCIARIO constituido por el CONSTITUYENTE en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado Fondo.

VIGÉSIMA. OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA: Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA:

1. Realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obliga bajo el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos.
2. Abstenerse de entregar sumas de dinero a los FIDEICOMITENTES, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último.

AW of

JP



3. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR para la cesión de los derechos derivados del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN suscrito.

VIGÉSIMO PRIMERA. PLAN DE CONTINGENCIA: No obstante que de conformidad con el presente contrato, la participación de ALIANZA está encaminada única y exclusivamente a ser la propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los cuales los FIDEICOMITENTES adelantarán por su cuenta y riesgo un desarrollo inmobiliario, éste, como un mecanismo de protección de los intereses de quienes han de participar como BENEFICIARIOS DE ÁREA y como señal de su buena fe, establece en favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA el PLAN DE CONTINGENCIA a que se refiere la presente Cláusula.

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a 90 días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que representen un porcentaje no inferior al 80% de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO y por el INTERVENTOR.
2. Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre de la obra. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que representen un porcentaje no inferior al 80% de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y por el INTERVENTOR.
3. Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR respecto de los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de 90 días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.
4. El retardo sin justa causa en la entrega de las Unidades Inmobiliarias del PROYECTO por más de 12 meses, contados a partir de la fecha establecida en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por BENEFICIARIOS DE ÁREA que correspondan a un porcentaje no inferior al 80% de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO y por el INTERVENTOR.

PARAGRAFO 1. Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA, ésta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento dicha ASAMBLEA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO 2. Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de la ASAMBLEA en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el Plan de Contingencia, designar un GERENTE del PROYECTO y un INTERVENTOR, y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Dicho GERENTE e INTERVENTOR deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO 3. ALIANZA, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación por parte de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA sobre la adopción del Plan de Contingencia, informará a éstos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del Contrato de Fiducia Mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencio, se entenderá que no continúa con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO o guardan silencio, se procederá a liquidar el FIDEICOMISO en los términos previstos en el Parágrafo Cuarto siguiente.

PARAGRAFO 4. En el evento que dentro del término previsto en el Parágrafo Segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo Parágrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los ACTIVOS del PATRIMONIO AUTÓNOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA, en proporción a los pagos que hayan realizado hasta ese momento y a los FIDEICOMITENTES la parte

AAW
of

CB



restante, de acuerdo a su beneficio, con los gravámenes que para dicho momento recaigan sobre dichos **ACTIVOS**, una vez cubiertos los pasivos, costos y gastos del FIDEICOMISO, para lo cual desde ya los **BENEFICIARIOS DE AREA** y los **FIDEICOMITENTES** otorgan poder especial, amplio y suficiente a **ALIANZA** para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

VIGÉSIMO SEGUNDA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de **ALIANZA** son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve, por tanto, en virtud del presente contrato, de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que **ALIANZA** no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del **PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, definición del punto de equilibrio, a manera enunciativa, relacionados con el desarrollo del mencionado **PROYECTO**.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** una vez sean entregados al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en el **PERIODO OPERATIVO**, lo cual es única y exclusiva responsabilidad de éste.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del **PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las **UNIDADES** resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTES** o de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

PARAGRAFO. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que **ALIANZA** adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la **FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los **FIDEICOMITENTES** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

VIGÉSIMO TERCERA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, la cual será pagada por los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, de forma solidaria e indivisible:

1. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO** se cobrará una comisión equivalente a Dos Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (2 SMLMV), pagadera por mes o fracción dentro de los 5 primeros días de cada mes siguiente al de su causación. En caso de no cumplirse las **CONDICIONES DE GIRO**, se continuará cobrando dicha comisión hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
 - Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** se cobrará una comisión equivalente a Cero Punto Diecinueve Por Ciento (0.19%) sobre el valor total de las enajenaciones; este valor será distribuido en cuotas iguales durante el número de meses que dure la **ETAPA OPERATIVA**, pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes siguiente al de su causación. Esta comisión incluye los servicios de **WEB** inmobiliaria.

APW
GJ

OB



2. En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
- Una suma de Cinco Mil Quinientos Pesos Moneda Corriente (\$5.500) por cada tarjeta adicional a las UNIDADES del PROYECTO.
 - Pasados 4 meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el PERIODO OPERATIVO, se cobrará una comisión equivalente a Un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (1 SMLMV), pagaderos en forma mensual dentro de los 5 primeros días de cada mes siguiente al de su causación, hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
 - Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO 1. ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho y/o del valor de los costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 2. Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO 3. Por los recursos administrados a través de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición de los FIDEICOMITENTES mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.

PARÁGRAFO 4. Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO 5. La comisión fiduciaria será pagada por los FIDEICOMITENTES APORTANTES GERENTE Y CONSTRUCTOR con cargo al PROYECTO.

PARÁGRAFO 6. Serán disposiciones comunes aplicables a la remuneración de ALIANZA las siguientes:

- Todos los gastos del FIDEICOMISO, incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser éstos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES APORTANTES, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- Los giros destinados al PROYECTO deberán realizarse mediante transferencias electrónicas vía ACH, o a través de traslados a Fondos previamente constituidos en un Fondo de Inversión Colectiva Abierto – Alianza.
- Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

VIGÉSIMO CUARTA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, entre otros los siguientes:

AWD
of

cb



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la Ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales, administrativos, arbitrales, conciliaciones y demás trámites legales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o con ocasión de la celebración, prórroga(s), ejecución, defensa, terminación y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario que se suscribirá posteriormente sobre los INMUEBLES que serán adquiridos por el FIDEICOMISO.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada. Cuando la cuantía exceda de Cinco Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (5 SMLMV) será necesaria la previa aprobación de los FIDEICOMITENTES APORTANTES.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de los FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre los FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.
12. Los gastos notariales que se llegaren a causar por el otorgamiento de este contrato o sus incrementos y los otros gastos, impuestos o comisiones que se causen en desarrollo de este contrato o que se generen en la disolución y liquidación del mismo, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario, serán de cargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes se obligan a cancelarlos dentro de los plazos exigidos por ALIANZA, mediante la presentación de la cuenta de cobro respectiva, para lo cual la nota de cobro de la FIDUCIARIA junto con el documento que le sirva de soporte, prestarán mérito ejecutivo.

PARÁGRAFO 1. La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

PARÁGRAFO 2. En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente en proporción a su participación, por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes los pagarán a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en las direcciones que se encuentren en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a los FIDEICOMITENTES APORTANTES con una antelación de 5 días hábiles, quienes deberán aportarlos en



proporción a su participación.

PARÁGRAFO 3. La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO 4. El valor de la totalidad de los costos y gastos en que incurra ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la celebración, prorroga(s), ejecución, terminación, defensa y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario que se suscribirá posteriormente, podrán ser automáticamente descontados de los recursos administrados por el FIDEICOMISO, y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a los FIDEICOMITENTES APORTANTES, mediante la generación de las cuentas de cobro respectivas.

VIGÉSIMO QUINTA. MÉRITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo de los FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 422 del Código General del Proceso.

VIGÉSIMO SEXTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto.

VIGÉSIMO SÉPTIMA. TERMINACIÓN: El presente contrato terminará cuando tenga ocurrencia alguna de las siguientes causas:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales 6º y 11º del mismo.
2. Por haberse agotado el objeto, en cuyo caso, ALIANZA procederá oficiosamente a la liquidación.
3. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
4. Por decisión judicial.
5. Por encontrarse las Licencias de urbanismo y/o construcción y/o ambientales, etc., a nombre de ALIANZA y/o del FIDEICOMISO.
6. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
7. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA, previo aviso a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento de los FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente Contrato de Fiducia Mercantil.
 - Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
 - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de 3 meses.
8. Por solicitud de la FIDUCIARIA o de los FIDEICOMITENTES, siempre y cuando no existan BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados, presentada a la otra parte con 30 días calendario de antelación. En este evento, los FIDEICOMITENTES deberán pagar a la FIDUCIARIA, a título de indemnización, el valor equivalente a 3 meses de comisión fiduciaria.
9. Por encontrarse uno o más FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

APW
gl



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

10. Por las demás causales previstas en la Ley.

VIGÉSIMO OCTAVA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES APORTANTES se le reintegrarán las sumas de dinero que hayan aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados, y la titularidad del (de los) INMUEBLE(S) del FIDEICOMISO.

Serán de cargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES en la proporción de su participación, de ser procedentes, los gastos, costos, multas y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN celebrados por cuenta de éstos con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO, salvo que se deriven de actos u omisiones imputables exclusivamente al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, caso en el cual dichos conceptos serán a su cargo. A los CONSTITUYENTES se les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMO NOVENA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato por cualquiera de las causales previstas, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán a los FIDEICOMITENTES APORTANTES o a quienes éstos designen, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato, en las proporciones en que participan de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, sin perjuicio de la provisión para gastos de posconstrucción.
3. Posteriormente, y dentro de los 30 días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO 1. Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente Cláusula se iniciará siempre y cuando todas las UNIDADES resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE ÁREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE ÁREA. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARÁGRAFO 2. Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES APORTANTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

AW

AW



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

PARÁGRAFO 3. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de los FIDEICOMITENTES APORTANTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éstos se obligan de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los 5 días hábiles siguientes al que se les presente la cuenta respectiva.

TRIGÉSIMA. NOTIFICACIONES: Se tendrán como direcciones de las partes para surtir la totalidad de las notificaciones a que haya lugar, sin perjuicio que se le informe oportunamente a la FIDUCIARIA y por el procedimiento establecido en el presente contrato otras diferentes:

• **LOS FIDEICOMITENTES:**

CONINSA RAMON H S.A.

Atención: Adriana Maya Villegas

Dirección: Calle 55 # 45-55 de Medellín (Antioquia)

Teléfono: 311 11 22

Correo Electrónico: amaya@coninsa.co, ffuentes@coninsaramonh.com

FONDO CAPITAL PRIVADO TC LATAM (Antes FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL), y SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA

Atención: Daniel Gáfaró Martínez

Dirección: Carrera 15 # 88-64, Oficina 401 de Bogotá (Cundinamarca)

Teléfono: 508 2128

Correo Electrónico: dgafaro@tclatam.com

• **LA FIDUCIARIA:**

ALIANZA

Dirección: Calle 8 # 43 A - 115 de Medellín (Antioquia)

Teléfono 319 0800

TRIGÉSIMO PRIMERA. PREVISIÓN EN CASO DE NO LOCALIZACIÓN: En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de 2 comunicaciones escritas con intervalos de 20 días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO, de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y, en ningún caso, estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará a los FIDEICOMITENTES o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de los FIDEICOMITENTES, y si éstos tampoco aportan los recursos, la FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el Numeral Segundo siguiente.

AW
G



2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
- A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y, por ende, en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y, por ende, en nombre y representación de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

TRIGÉSIMO SEGUNDA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS autorizan a ALIANZA o a quién represente sus derechos y ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero – CIFIN, que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero – CIFIN y demás entidades que manejan este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

TRIGÉSIMO TERCERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO: Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT, los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, así como los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, se obligan a entregar información veraz y verificable y actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará durante toda la vigencia del presente contrato y/o sus prorrogas, a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, y a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

APW of



- A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las Carteras Colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.
- B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** La FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. ALIANZA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT.
- C. **RIESGO OPERATIVO:** La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés. Las Partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

PARÁGRAFO. Las Partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

TRIGÉSIMO CUARTA. NULIDAD PARCIAL: Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para LOS FIDEICOMITENTES, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

TRIGÉSIMO QUINTA. COMITÉ FIDUCIARIO: Para efectos del presente contrato, las instrucciones o decisiones relacionadas con: a) Cambio en el plan de negocios del PROYECTO; b) Liquidación Anticipada del FIDEICOMISO; c) Aprobación de llamados de capital por cualquier monto; d) Modificación a los términos del FIDEICOMISO; e) Venta de los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO antes de la terminación de las UNIDADES INMOBILIARIAS; deben contar con la autorización unánime de los FIDEICOMITENTES APORTANTES. En caso de que no exista la unanimidad, el Comité FIDUCIARIO sesionará con 2 miembros independientes adicionales, por cada evento, que seleccionarán los FIDEICOMITENTES APORTANTES de mutuo acuerdo y que serán citados con no menos de 5 días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión. Los miembros independientes serán remunerados con cargo a los recursos del PROYECTO. En caso de persistir el bloqueo, este se definirá por medio de un mecanismo alternativo de solución de conflictos.

APW of

CB



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO LA RIVIERE

Para constancia de lo anterior, se suscribe en tres (3) ejemplares del mismo valor y tenor, el día veintinueve (29) de Diciembre del 2016

LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES

JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA
C.C. 70.091.884
Representante Legal
CONINSA RAMÓN H. S.A.
NIT. 890.911.431-1

CHRISTOPHER BARRAGÁN
C.C. 1.022.394.357 de Bogotá
Apoderado especial
CORREDORES DAVIVIENDA S.A.
Sociedad administradora
**LATAM (Antes FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERRANUM CAPITAL)**

CHRISTOPHER BARRAGÁN
C.C. 1.022.394.357 de Bogotá
Apoderado especial
SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA
NIT. 901.004.543-4

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR

JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA
C.C. 70.091.884
Representante Legal
CONINSA RAMÓN H. S.A.
NIT. 890.911.431-1

LA FIDUCIARIA

CATALINA POSADA MEJÍA
C.C. 43.733.043
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
NIT. 860.531.315-3





POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA SE EXPIDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de nombramiento 0381 de 2018 y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, 1801 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-23-0076 de 2 de febrero de 2023, el señor JULIÁN GARCÍA CADAVID, identificado con C.C. 71.786.649, en calidad de Gerente de la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A. con NIT 890911431-1, en su condición de fideicomitente, coadyuvado por la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RIVIERE con NIT 830053812-2, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 6 PROYECTO LA RIVIERE, para el predio ubicado en la CARRERA 43 G N° 19-142, identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1383578, Barrio Villa Carlota.
2. Que el trámite quedó radicado en Legal y debida forma el 08 de febrero de 2023.
3. Que atendiendo lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, adicional se realizó publicación por el periódico El Colombiano el día 10 de febrero de 2023.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud, según Decreto 1077 de 2015.
5. Que mediante la Resolución C3-1325 del 26 de septiembre de 2017, se otorgó a la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A. con NIT 890.911.431-1, Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 001-981412, 001-960888, 001-49161, 001-20012, 001-20020, 01-20028, 001-20051 y 001-20052, ubicados en la Carrera 43G No. 19-142, barrio Villa Carlota, para desarrollar del Plan Parcial Gran Manzana de Simesa, del Bloque A – SIMESA, las Unidades de Gestión A-15 y A-16 y del Bloque E - EMPRESAS, la Unidad de Gestión E2 (conformada por los lotes E2-7, E2-8, E2-9, E2-10, E2-11) y de la Unidad de Gestión E1, el lote E1-12. Que la mencionada resolución fue aclarada mediante resolución C3-0470 del 22 de marzo de 2018 y modificada mediante resoluciones C3-0966 del 2 de agosto de 2018, C3-1685 del 5 de diciembre de 2018, C3-0257 del 29 de abril de 2019 Y C3-0515 del 30 de agosto de 2019. Que la licencia de urbanismo en cuanto a la delimitación de las etapas constructivas fue modificada mediante resolución C2-0756 del 27 de abril de 2022.
6. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico compuesto por (1) juego de (14) planos arquitectónicos firmadas por el arquitecto LUIS FERNANDO GAVIRIA MUÑOZ con matrícula profesional No. 0570035994, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éstos.
7. Que presenta diseños estructurales con sus respectivos planos compuesto por (1) juego de (384) planos estructurales y memorias de cálculos firmados por el ingeniero civil CESAR AUGUSTO ESPINAL MONTOYA con matrícula profesional No. 0520260670, diseño de los elementos no estructurales firmados por CESAR AUGUSTO ESPINAL MONTOYA con matrícula profesional No. 0520260670 y estudios geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil BERNARDO ANTONIO VIECO QUIROS con matrícula profesional 2008 y revisión estructural por el ingeniero civil CAMILO PALACIO GUTIÉRREZ con matrícula profesional No. 66202222226.
8. Que el constructor responsable es el ingeniero civil JULIAN GARCIA CADAVID, con matrícula profesional No. 05202131888.
9. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento conforme a las vías obligadas expedidas mediante oficio 2016PT029821N01 del 7 de julio de 2016 del Departamento Administrativo de Planeación:

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 43F	10.50	4.50	-2.00	33.50	4.00
Carrera 43G	7.00	3.00	---	13.00	4.00
Calle 20	7.00	3.00	---	13.00	4.00

Nuevo paramento y/o retroceso: Según vías obligadas otorgadas mediante oficio 2016PT029821N01.

Proyecto Nro.: --- Radio de Ochave: ---



Observaciones: Otros retiros según normas, cumplir con exigencias hechas en oficio de vías obligadas

10. Que según Resolución C3-1325 del 26 de septiembre de 2017, cuenta con oficios 4404-085-198-2016002415 del 26 de enero de 2016 y 4404-085-2016007474 del 1 de marzo de 2016, Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, dónde se autoriza para el proyecto una altura de 93.00 metros a partir de la cota oficial del terreno 1482.60 m.s.n.m.
11. Que de conformidad con lo indicado en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015, podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, el Proyecto La Riviere se ha planteado como un proyecto de este tipo, el cual se desarrollará sobre los denominados lotes etapa 1, etapa 2, etapa 3, etapa 4, etapa 5 y etapa 6.
12. 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, modificado este último por el Decreto 1203 de 2017 y reglamentado a través de la Resolución 0462 de 2017, para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas en el Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial y las demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.
13. Que el inmueble hace parte del Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto No. 124 de 2006, Polígono Z5_RED_7, categoría de uso del suelo Corredor Metropolitano de Servicios, específicamente Área de Producción de Gran Empresa y en Consolidación, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 62 de 1999, en el Acuerdo 23 de 2000 y en el Decreto 124 de 2006.
14. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 91013065, por un valor de \$447.246.000.
15. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional.
16. Que se verificó que el predio objeto de la solicitud no se encuentra en zona de alto riesgo.
17. Que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría se catalogó en la categoría 4, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

En vista de lo expuesto el Curador Urbano Segundo de Medellín,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A. con NIT 890911431-1, en su condición de fideicomitente, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA 6 PROYECTO LA RIVIERE, para el predio ubicado en la CARRERA 43 G N° 19-142, identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1383578, Barrio Villa Carlota, estrato 5, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

Área del lote proyecto completo:	13474.17 m ²	Área del lote etapa constructiva 6:	1574.71 m ²
UAS gastadas en vivienda:	10269.84	UAS gastadas en comercio:	106.14
Total UAS en el proyecto:	10375.98	Índice de ocupación aprobado (del área del lote del proyecto completo):	0.76 %
Altura aprobada:	24 pisos	Área construida en sótanos:	407.12 m ²
Área construida aprobada en primer piso:	854.52 m ²	Área construida aprobada en pisos superiores:	17559.81 m ²
Área total construida aprobada:	18821.45 m ²	Área fuera de índice de construcción:	8480.85 m ²
Área para índice de construcción:	10340.60 m ²	Destinaciones aprobadas:	1 local, 179 viviendas, 89 cuartos útiles
Número celdas de parqueo:	26 celdas de carro visitantes, 144 celdas de carro privadas	Total, destinaciones aprobadas:	1 local, 179 viviendas, 89 cuartos útiles, 26 celdas de carro visitantes, 144 celdas de carro privadas
Uso aprobado:	Mixto comercio vivienda	Tipo:ología:	Multifamiliar



CURADURIA SEGUNDA

CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT 70.661.050 D.V: 9

RESOLUCIÓN N° C2-23-0582 del
24 de MARZO de 2023
TRÁMITE N° 05001-2-23-0076
COE-2-2023-02744

<p>Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:</p>	<p>Las indicadas en la licencia de urbanización</p>	<p>Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:</p>	<p>Las indicadas en la licencia de urbanización</p>
<p>* Nota: Una vez finalizada la obra será el Departamento Administrativo de Planeación la entidad competente para realizar la liquidación de las áreas y la manera de cumplirlas por parte del titular de la licencia.</p>			
<p>NOMENCLATURA ESPECÍFICA: Será la que otorgue la subsecretaría de Catastro-Medellín</p>			

PARÁGRAFO 1: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

ARTÍCULO SEGUNDO: 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 TERCERO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 0113 de 2017 manual de espacio público.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
7. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
10. La edificación se deberá proyectar dando cumplimiento a las disposiciones de seguridad contenidas en los artículos 317 al 325 del Decreto 409 de 2007 y a las estipuladas en el Título J Requisitos de protección contra incendios en edificaciones, en especial J.3.5 evaluación de la provisión de resistencia contra fuego en elementos de edificaciones, y Título K Requisitos complementarios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuando le sea aplicable.

ARTÍCULO CUARTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior es responsabilidad del titular de la licencia:

1. Cumplir con el artículo 7 del Decreto 817 del 2008 del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Todo proyecto deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote y dar cumplimiento al Decreto 0113 de 2017 Manual del Espacio Público de Medellín y el Manual de Silvicultura Urbana.
3. Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión serán independientes de las de energía y estas últimas cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento, según se establece en el RETIE. Las canalizaciones para las redes de telecomunicaciones se regirán por lo establecido en el Reglamento Técnico de Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL; la implementación de este tipo de elementos para la conexión y redes al interior de las edificaciones estará a cargo del desarrollador del proyecto o del titular de la respectiva licencia urbanística.
4. Se deberá garantizar que su atracción y generación vehicular no afecta negativamente los niveles de servicio de las vías cercanas existentes, ni los niveles de seguridad vial, porque minimiza los posibles conflictos que se puedan generar entre los actores de la vía (modos no motorizados y motorizados) y no afecta la accesibilidad a los predios vecinos; así mismo, deberá garantizar que los impactos ambientales por ruido y emisiones de material particulado generados por su demanda vehicular, no superan en ningún momento los límites permisibles.
5. Las fachadas semi - cerradas, sobre vacíos interiores o fachadas posteriores, contarán con ventanas con vidrio fijo esmerilado, grabado o en elementos similares, estarán ubicadas a una altura mínima de un metro con ochenta (1,80), tomada desde el nivel de piso acabado interior, a partir de esta altura, se diseñarán de tal forma que se garantice la ventilación natural.
6. Los muros laterales, posteriores (culatas) y las fachadas de toda edificación, se consideran elementos que definen o delimitan el espacio público y, como tales, tendrán un tratamiento de acabado final, con revestimiento, pintura o murales que se exigirá para el recibo de las obras por parte de la entidad competente, por lo tanto, tendrán un acabado final en obra blanca, es decir en materiales que impermeabilicen, aislen y mejoren el aspecto de estas. No se posibilitará la estructura de la edificación a la vista.
7. En caso de que la obra contemple ascensores, el número final de estos en edificios con uso residencial -vivienda- estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1,5 habitantes por alcoba.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5°.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – 604 74 63 - e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia

8. En caso de contar con ascensores, el número total requeridos por proyecto y sus características técnicas se calculará teniendo en cuenta el número de plantas servidas, usuarios, recorrido vertical, velocidad, tiempo de espera y las demás variables que el fabricante considere, ajustándose de todos modos a la norma EN-81, o aquella que la modifique, completamente o sustituya.

9. En toda edificación que cuente con ascensores, se garantizará su mantenimiento periódico de acuerdo con lo establecido en las NTC 5929-1 y NTC 5929-2 (Revisión técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas, ascensores electromecánicos e hidráulicos, escaleras mecánicas y andenes móviles) y NTC 6003 (requisitos mecánicos), la cual, estará a cargo de la copropiedad o del propietario de la edificación.

10. Los materiales del piso de rampas y escaleras serán antiderrapantes y anticombusibles, estarán dotadas de pasamanos, y cumplirán con las demás normas sobre la materia, en especial las expedidas a nivel nacional.

11. Las edificaciones estarán dotadas de las instalaciones de servicios públicos necesarias para su conexión a las redes de prestación de los servicios domiciliarios, sean propios o prestados por terceros.

12. Las edificaciones de más de tres (3) pisos, así como aquellas que congreguen público como los equipamientos, edificaciones de usos comerciales y de servicios y edificaciones con diferentes usos, contarán con tanques para almacenamiento de agua potable con la finalidad de prever la falta temporal del servicio público domiciliario. El tanque de almacenamiento de agua tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas, lo cual deberá indicarse en los planos a aprobar por la curaduría con la respectiva licencia urbanística; así como el tamaño de este y la capacidad de usuarios.

13. El cálculo de la capacidad de dichos tanques se regirá por la Norma Técnica Colombiana -Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan, así como por otras normas técnicas que regulen la materia. El bombeo necesario para garantizar el suministro de agua atenderá las especificaciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.

14. El Decreto 1348 de noviembre 5 de 2003, de la gerencia general de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P., establece: "las edificaciones de cuatro (4) o más pisos, deberán contar con un sistema interior de bombeo y tanques auxiliares".

15. Las edificaciones multifamiliares, industriales, dotacionales, comerciales, de servicios y aquellas que alberguen diferentes usos, así como proyectos con uso residencial desatrolado a través de procesos de urbanización, contarán con un sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Incluirán zonas suficientes para el almacenamiento temporal previa a su recolección por el servicio de aseo y contarán con suministro de agua. En su interior incluirán los siguientes espacios: área para almacenamiento de residuos orgánicos, área para almacenamiento de los residuos no reciclables, área para almacenamiento de los residuos reciclables y área de circulación y manobra para el personal encargado. Para el cálculo de las áreas requeridas y del número de recipientes se considerarán factores tales como: volumen promedio de residuos sólidos por habitante, frecuencia de recolección, densidad de la basura suelta y compactada, igualmente la capacidad de los recipientes.

16. Los Cuartos para almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Cumplirán como mínimo los siguientes requisitos: Estarán cubiertos y contarán con acabados lisos en paredes para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos, insectos y roedores. Contarán con sistemas de suministro de agua, de iluminación, control de incendios, ventilación y reventación hacia el exterior, ya sea directamente o mediante ductos o butirrotes; así mismo con drenaje de posibles lixiviados. Los pisos serán impermeables y garantizarán la facilidad para su limpieza y condiciones de seguridad con materiales antiderrapantes, de suficiente dureza para resistir los esfuerzos de rodadura a que pueden estar sometidos.

17. Toda edificación que contemple más de cinco (5) pisos de altura dispondrá de ductos para la evacuación de residuos sólidos, cumplidos con las normas y requisitos necesarios para el buen funcionamiento de estos, así como la utilización de materiales lisos e inoxidables para su elaboración. Adicionalmente cumplirán con las siguientes condiciones: Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con superficies interiores lisas, resistentes, impermeables, anticorrosivas y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60°.

Su sección interior será constante y no menor de cincuenta (50) centímetros de diámetro interior. Contará con especificaciones técnicas que permitan su limpieza y protección contra incendios. Las compuertas de los ductos de residuos sólidos situadas en los diferentes niveles de la edificación serán de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre sellados, garantizando la no propagación de olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, en zonas comunes y con suficiente espacio de manobra. Estas compuertas atenderán lo dispuesto en el Título J de la norma sismo resistente NSR-10 o la norma que la modifique completamente o sustituya.

Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de residuos sólidos, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, y tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos se depositen en los recipientes dispuestos para ello. Contará con instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener residuos sólidos.

La boca terminal inferior del ducto estará provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente. Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos, dispondrá de ventilación totalmente independiente.

18. Las celdas de estacionamiento de vehículos llenen como única finalidad el estacionamiento o parqueo de estos, y en estas áreas no se podrán realizar construcciones adicionales como cerramientos, mezaninas y similares.

19. Las celdas con movilidad serán ubicadas cercanas al acceso principal y estarán señalizadas conforme con el Manual de Señalización Vial y la norma que lo modifique, completamente o sustituya.

20. Cada celda de estacionamiento tendrá dos tope llantas.

EDIFICUEMOS LA PAZ

Parque Berrío - Edificio del Café, piso 5°

Calle 49 No. 50-21 - Computador 514 14 44 - 604 74 63 - e-mail:curador@curadunfasesgunda.com.co

www.curadunfasesgunda.com.co

Medellín - Colombia

RESOLUCIÓN N° C2-23-0582 del
24 de MARZO de 2023
TRÁMITE N° 05001-2-23-0076
COE-2-2023-02744

CURADURIA SEGUNDA
MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.661.060 D.V.9





21. En lo referente a la visibilidad y maniobrabilidad las puertas no abrirán por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas. Se requieren además espejos que mejoren la visibilidad sobre el acceso y la salida de los vehículos y sobre las áreas públicas de circulación peatonal.
22. Tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o en material triturado con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje; evitando la inundación de este.
23. A efectos de la señalización y otras disposiciones, se cumplirá con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia, o la norma que lo modifique sustituya.
24. Los parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos deberán contar con sistemas de ventilación y extracción de aire.
25. En relación con la protección contra incendios se cumplirán con lo establecido en la norma Sismo Resistente NSR_10 título J: Requisitos de Protección Contra Incendio en Edificaciones y su título K: Requisitos Complementarios.
26. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida de los estacionamientos públicos y privados de grandes superficies y equipamientos, se colocará una luz intermitente que indique la existencia de este y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos y colocar sistema de aviso de cantidad de celdas de parqueo disponibles para evitar demoras en el tiempo de estacionamiento del usuario.
27. Los retiros laterales y de fondo, en caso de existir, se podrán destinar para sótanos de estacionamiento de vehículos siempre y cuando éstos no sobrepasen el nivel original del terreno, ni presenten alturas mayores que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes; cuando dicho retiro corresponda a retiros a quebradas, éstos no se podrán ocupar con estacionamiento de vehículos ni en el subsuelo ni en superficie.
28. Los muros de cierre en las fachadas deben ser resistentes al impacto de los vehículos e instalarán elementos de seguridad que minimicen la posibilidad de desprendimiento de elementos hacia el vacío, sin ir en detrimento de las dimensiones de voladizos y condiciones para fachadas y antejardines establecidos en la norma.
29. Para la implementación de infraestructura de recarga eléctrica en estacionamientos se utilizarán pedestales o cajas de recarga ancladas a los muros del estacionamiento, sin ir en detrimento de la accesibilidad y circulación peatonal del mismo y se aplicará lo estipulado en la norma Técnica colombiana NTC 2050 o las normas que la modifiquen complementes o sustituyan.
30. La instalación y control del módulo de recarga eléctrica, se realizará por personal calificado perteneciente a la compañía operadora de este servicio público domiciliario.
31. Las edificaciones nuevas y existentes con uso residencial y edificaciones que cuenten con locales u oficinas podrán tener conexión eléctrica derivada desde el medidor de energía -contador- de cada vivienda, local u oficina, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente; únicamente con el fin de garantizar la conexión eléctrica posterior para la recarga de vehículos eléctricos.
32. En edificaciones nuevas y existentes, se podrá autorizar un medidor -contador- adicional al de la vivienda, local u oficina, únicamente cuando sea para uso exclusivo de recarga de vehículos eléctricos y cuando el operador del servicio mediante concepto técnico defina que no es posible realizar la conexión eléctrica desde el medidor de energía -contador- existente, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente. En tal caso, el medidor -contador-adicional, tendrá numeración y color diferencial al de la vivienda, local u oficina, según especificaciones del operador del servicio y estará asociado a la celda de estacionamiento correspondiente. En ningún caso, se autorizará el cambio de uso del medidor -contador-, y en caso de que se realice un cambio de uso de este por parte del usuario, el operador del servicio efectuará el retiro de dicho medidor -contador-.
33. Para la localización de actividades se cumplirá con el régimen de usos del Acuerdo 48 de 2014 y el artículo 297 del mismo. La localización de establecimientos abiertos al público en proyectos, edificaciones y conjuntos con diferentes usos requerirá estar autorizada en el reglamento de Propiedad horizontal respectivo cuando la edificación este sometida a este régimen. En el caso de que dichas actividades no estén estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal, será requerido el permiso de la asamblea de copropietarios, para su ubicación y posterior modificación cumpliendo con la presente normativa. En caso de que la ubicación de nuevas actividades genere modificación o cambio de uso deberá obtener la licencia respectiva.
34. La actividad de establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas deberá acoger lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 Código de Policía y Convivencia Ciudadana o la norma que lo modifique, complemento o sustituya.
35. Los establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas tendrán condiciones de seguridad y condiciones internas que garanticen que la actividad no trascienda al exterior. Cuando la reglamentación permita la extensión del servicio, el área externa se considera adicional y no debe superar el área interna; en ningún caso, se permitirá la ocupación del exterior del establecimiento con exhibición, venta y producción, propias de la actividad.
36. Todas las áreas del establecimiento cumplirán con el Protocolo Ambiental y Urbanístico -PAU- y hasta tanto este sea adoptado, cumplirá con las condiciones ambientales y urbanísticas definidas en el artículo 267 del Acuerdo 48 de 2014.
37. 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.
38. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
39. 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, 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

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío - Edificio del Café, piso 5°.

Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 514 11 44 - 604 74 63 - e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín - Colombia



CURADURIA SEGUNDA
 CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
 NIT 70.661.050 D.V:9

RESOLUCIÓN N° C2-23-0582 del
 24 de MARZO de 2023
 TRÁMITE N° 05001-2-23-0076
 COE-2-2023-02744

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;

40. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable en caso de que este sea modificado.

ARTICULO QUINTO: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, 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.

ARTICULO SEXTO: 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.

ARTICULO SÉPTIMO: La vigencia de la presente licencia de construcción será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días hábiles, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y cumpliendo los términos expresados en el artículo 6 del decreto 1197 de 2016, el cual modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO OCTAVO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación ante el Curador Urbano e Inmediato Superior, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTICULO NOVENO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la actuación administrativa y el interesado sólo podrá iniciar las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín a los veinticuatro (24) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023)

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
 Curador Urbano Segundo de Medellín
 Decreto 0381 de 2013
 Interventor: RITA INES GIRALDO RAMIREZ
 122-12.4-10.1

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy _____ siendo las _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a _____, con cedula de ciudadanía No. _____ y se le entrega copia auténtica de la misma.

Se le hace saber al interesado que dispone de 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y/o Apelación ante el Curador Urbano e Inmediato superior, en la actuación administrativa, tal como lo dispone el Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

EL NOTIFICADO: Maria Garcia EL NOTIFICADOR: _____

C.C: 71.726.649 C.C: _____

Nombre: JULIAN GARCIA CADAVID Nombre: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

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

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

 Solicitante: Coninsa Ramón H Expediente Número: _____

 Unifamiliar Multifamiliar Lotes

Proyecto

 Bifamiliar

 Nombre del proyecto La Riviere - Etapa 4 Torre 6

 Dirección Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota Número de unidades 179

 Ciudad Medellín

 Costo del proyecto 83.306.530.000

 Venta total del proyecto 83.306.530.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 47.000.000.000	56%
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 22.584.533.000	27%
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: Recursos propios socios	\$ 13.721.997.000	16%
		\$	
TOTAL		\$ 83.306.530.000	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	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios		Al mes de:	

 PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% 31/05/2022
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 0% 31/05/2022


 Firma Contador



 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Diana Marcela Giraldo Garcia
 Nombre del Contador:

Mary Elizabeth Echeverry Bedoya
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

 Matrícula Número: 117272-T

 Matrícula Número: 520210244

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



BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: Coninsa Ramón H S.A. En proceso de Negociación de Emergencia	
Balance General Al: 31 de marzo	De: 2022
Registro No.	
Elaborado Por: Leydi Milena Henao Salazar	Día 25 Mes 05 Año 2022

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA	39.741	1 SOBREGIROS BANCARIOS	-
2 BANCOS	39.545.930	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	18.356.577
3 CORPORACIONES	-	3 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
4 TÍTULOS VALORES	-	4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	386.525
5 VALORES MOBILIARIOS	259.437.281	5 TOTAL (1 - 4)	18.743.102
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	-	CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-	6 PROVEEDORES	7.846.614
8 TOTAL (1 - 7)	299.022.952	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	-
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	6.057.211
9 DEUDORES CLIENTES	15.720.547	9 GASTOS POR PAGAR	197.089.095
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	96.356.500	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	-
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	-	11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	4.698.328
12 DEUDORES VARIOS	7.423.325	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	1.587.666
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-	13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14 TOTAL (9 - 13)	119.500.372	14 INTERESES POR PAGAR	-
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	217.278.914
15 TÍTULOS VALORES	-	LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS	4.431.263	16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	-
17 TOTAL (15 - 16)	4.431.263	17 ANTICIPO A OBRAS	-
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		18 ACREEDORES VARIOS	4.197.047
18 INVENTARIO MATERIALES	2.864.678	19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	101.141.788
19 TERRENOS PARA LA VENTA	-	20 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	-	21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	-
21 TERRENOS URBANIZADOS	-	22 TOTAL (16 - 21)	105.338.835
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	-	OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	27.691.547	23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	-
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	-	24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	1.180.031
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	-	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	-
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	-	26 SOCIOS	-
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-	27 TOTAL (23 - 26)	1.180.031
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	3.917.978	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	34.474.203	28 CAPITAL AUTORIZADO	51.619.000
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	-
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	4.021.750
1 EDIFICIOS	30.916.411	31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	63.887.801
2 MAQ. Y EQUIPO	3.519.013	32 TOTAL (28 - 31)	119.528.551
3 MUEBLES Y ENSERES	737.206	RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHÍCULOS	704.385	33 RESERVA LEGAL	16.614.837
5 TOTAL (1 - 4)	35.877.015	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	113.303.551
1 BONOS Y CEDULAS	-	36 TOTAL (33 - 35)	129.918.388
2 VALORES, Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	98.682.016	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-	37 VALORES, Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	-
4 TOTAL (1 - 3)	98.682.016	38 VALORIZACIÓN BIENES RAICES	-
TOTAL ACTIVOS		39 TOTAL (37 - 38)	-
591.987.821		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	591.987.821
CUENTAS DE ORDEN		CUENTAS DE ORDEN	

REPRESENTANTE LEGAL Juan Felipe Hoyos Mejía
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

REVISOR FISCAL Lina María Velásquez Alvarez
NOMBRE Y APELLIDO
TP 61321-T
MATRICULA No

FIRMA

CONTADOR Diana Marcela Giraldo García
NOMBRE Y APELLIDOS
TP 117272-T
MATRICULA No

FIRMA

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

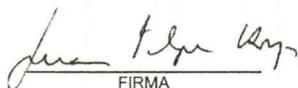
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: Coninsa Ramón H S.A. En proceso de Negociación de Emergencia

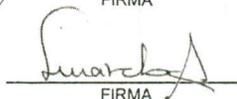
DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01/01/2022 al 31/03/2022

VENTAS BRUTAS:	\$ 33.875.454
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$ 0
(1) VENTAS NETAS	\$ 33.875.454
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 17.020.927
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$ 0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 16.854.527
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ 10.928.569
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 5.925.958
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES	\$ 3.288.700
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES	\$ 2.637.258
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS	\$ 497.785
MAS: OTROS INGRESOS	\$ 2.488.664
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	\$ 5.623.707
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	\$ 2.427.161
MENOS: OTROS EGRESOS	\$ 16.845
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA	\$ 3.179.701
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	-\$ 842.049
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 4.021.750

REPRESENTANTE LEGAL Juan Felipe Hoyos Mejía
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

REVISOR FISCAL Lina María Velásquez Álvarez
NOMBRE Y APELLIDO
TP 61321-T
MATRICULA No


FIRMA

CONTADOR Diana Marcela Giraldo García
NOMBRE Y APELLIDOS
TP 117272-T
MATRICULA No


FIRMA

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: Coninsa Ramón H Registro No: _____
Representante Legal: Juan Felipe Hoyos Mejía Licencia No: Resolución C3-1325 del 26/09/ 2017
Nombre del Plan: La Riviere - Etapa 4 Torre 6 Fecha: 31 de Mayo 2022
Localización: Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	76.285.800	-	-	-
2	CIMENTACIÓN	0	-	-	-
3	INSTALACIONES SANITARIAS	1.309.160.422	-	-	-
4	ESTRUCTURA	3.574.273.643	-	-	-
5	ACERO	2.430.279.924	-	-	-
6	MAMPOSTERÍA	2.797.630.153	-	-	-
7	ALISTADO PISOS		-	-	-
8	CUBIERTA	26.809.122	-	-	-
9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	1.755.935.232	-	-	-
10	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	0	-	-	-
11	INSTALACION DE GAS	299.198.667	-	-	-
12	IMPERMEABILIZACIÓN	74.366.564	-	-	-
13	REVOQUES	1.467.710.302	-	-	-
14	ESTUCO Y PINTURA	844.877.991	-	-	-
15	CIELOS RASOS	677.169.510	-	-	-
16	ENCHAPADOS	0	-	-	-
17	ACABADO DE PISOS	2.220.002.266	-	-	-
18	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	2.527.140.161	-	-	-
19	MUEBLES Y EQUIPOS DE COCINAS	1.899.144.176	-	-	-
20	VIDRIOS		-	-	-
21	CERRADURAS Y HERRAJES		-	-	-
22	APARATOS SANITARIOS	1.032.408.238	-	-	-
23	INSTALACIONES ESPECIALES	2.674.405.169	-	-	-
24	OBRAS EXTERIORES	1.594.976.753	-	-	-
25	OBRAS DE URBANISMO	976.719.582	-	-	-
26	PARQUEADEROS	7.985.933.683	-	-	-
27	VARIOS (Aseo - Otros)	237.001.898	-	-	-
28	GASTOS GENERALES	4.546.651.810	-	-	-
SUB -TOTAL		41.028.081.067			
29	IMPREVISTOS	1.540.982.837	-	-	-
30	REAJUSTES	2.773.769.107			
31	COSTOS INDIRECTOS	1.481.000.000	0	-	-
32	ESTUDIOS Y DISEÑOS	10.060.646.265	0	-	-
33	COSTOS FINANCIEROS	4.412.859.264			
34	DERECHOS E IMPUESTOS	8.287.194.460	0	-	-
SUB -TOTAL		28.556.451.933			
35	TERRENO URBANIZADO	13.721.997.000	0	-	-
TOTAL		83.306.530.000			
OBSERVACIONES:					

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 0520210244

**ACTA DE ENTREGA
LA RIVIERE**

En la ciudad de _____ a los _____ (____) días del mes de _____ de 2025 se reunieron las siguientes personas:

_____,
identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____, con el cargo de _____, en nombre de las sociedades **CONINSA RAMÓN H. S.A, INUBERCO, .,** quienes en adelante se denominarán **EL FIDEICOMITENTE.**

Cmp_Pal_PrimerNombre Cmp_Pal_SegundoNombre Cmp_Pal_PrimerApellido Cmp_Pal_SegundoApellido, y Cmp_Alt_PrimerNombre Cmp_Alt_SegundoNombre Cmp_Alt_PrimerApellido Cmp_Alt_SegundoApellido identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ y _____, respectivamente, obrando en su(s) propio(s) nombre(s), quien en adelante se denominará **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** [o, en el evento de que el adquirente reciba el inmueble por medio de un tercero debidamente autorizado, reemplazar lo anterior con el texto que está entre corchetes [((nombres y apellidos del tercero) _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, actuando en nombre y representación del(la)(los) señor(a)(es): **Cmp_Pal_PrimerNombre Cmp_Pal_SegundoNombre Cmp_Pal_PrimerApellido Cmp_Pal_SegundoApellido, y Cmp_Alt_PrimerNombre Cmp_Alt_SegundoNombre Cmp_Alt_PrimerApellido Cmp_Alt_SegundoApellido** identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ y _____, respectivamente)].

Con el fin de proceder a la entrega real y material del(de los) siguiente(s) inmueble(s), que se describe(n) a continuación:

**_TORRE_ - Uni_Nombre.1 - Uni_Nombre.2 - Uni_Nombre.3 - Uni_Nombre.4 -
Uni_Nombre.5 - Uni_Nombre.6**

Recorrido(s) e inspeccionado(s) detenida y cuidadosamente el(los) inmueble(s) antes descrito(s), objeto del contrato suscrito el **F.FIRMA.Dia_ de F.FIRMA_Mes_ de F.FIRMA_Ano,** que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA RIVIERE PROPIEDAD HORIZONTAL,** ubicado(s) en la dirección _____, se deja expresa constancia de que, en la fecha de la firma de la presente ACTA, **EL FIDEICOMITENTE** ha hecho entrega real y material del(de los) citado(s) inmueble(s) el cual al momento cuenta con acueducto y alcantarillado provisional, energía eléctrica provisional y acometida de gas domiciliario **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** quien(es) lo(s) declara(n) recibido(s) a entera satisfacción, manifestando igualmente que el(los) mismo(s) se ajusta(n) en todo a los planos de ubicación, construcción y demás especificaciones aprobadas por las autoridades competentes, que constan en los anexos del contrato suscrito, los cuales fueron previamente conocidos y aceptados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.**

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, declara(n) que el(los) inmueble(s) referido(s) ha(n) sido revisado(s) minuciosamente y que se le(s) ha informado, y así lo ha(n) entendido y aceptado, que en el Anexo No. 3 DETALLES DE ENTREGA Y REPARACIÓN, se hacen constar los detalles u observaciones respecto de la apariencia y funcionamiento, encontrados en cualquiera de los elementos del (los) inmueble(s), que no impiden el recibo y habitabilidad de éste(os), los cuales serán objeto de ser corregidos por parte de EL FIDEICOMITENTE.

Ver anexo: Formato detalles de entrega y reparación del inmueble: Si () NO (), el cual hace parte integral de la presente acta.

A partir de la fecha de la presente ACTA DE ENTREGA serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, los pagos correspondientes al impuesto predial, tasa de aseo y servicios públicos tales como, energía, gas, acueducto, alcantarillado y cuotas de administración, al igual que los intereses y demás erogaciones que de acuerdo con lo pactado en el contrato del encargo fiduciario citado, se causen desde la fecha de la presente entrega material.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, igualmente declara(n) que en la presente fecha se le(s) hizo entrega de los siguientes ANEXOS y documentos:

1. ANEXO No. 1 GARANTÍA DE (LOS) INMUEBLE (S)
2. ANEXO No. 2. INVENTARIO DE(LOS) INMUEBLE (S)
3. ANEXO No. 3 DETALLES DE ENTREGA Y REPARACIÓN
4. MANUAL FUNCIONAMIENTO. El cual contiene información sobre las especificaciones del (de los) inmueble(s) y del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA RIVIERE PROPIEDAD HORIZONTAL** del que hace(n) parte, además de las instrucciones y recomendaciones sobre el buen uso y adecuada conservación del(de los) inmueble(s) y de las obligaciones a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, usuarios u ocupantes del(de los) mismo(s), para su debida utilización y mantenimiento.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Son los Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA RIEVIERE PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como los imprescindibles para el uso y disfrute del (de los) inmueble(s) descrito(s), cuya entrega a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se realiza, igualmente, mediante la presente Acta de entrega.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1607 del Código Civil Colombiano, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** asume(n) todos los riesgos inherentes a el(los) inmueble(s) entregado(s), a partir de la fecha de la firma de la presente Acta de entrega.

Para constancia se firma esta acta en Medellín, a los _____ (_____) días del mes de _____ de 2017, en cuatro (4) ejemplares.

EL FIDEICOMITENTE

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

Cmp_Pal_PrimerNombre
Cmp_Pal_SegundoNombre
Cmp_Pal_PrimerApellido
Cmp_Pal_SegundoApellido
C.C. _____ DE _____
Estado Civil: _____
Dirección: _____

Ciudad: _____

Cmp_Alt_PrimerNombre
Cmp_Alt_SegundoNombre
Cmp_Alt_PrimerApellido
Cmp_Alt_SegundoApellido
C.C. _____ DE _____
Estado Civil: _____
Dirección: _____
Ciudad: _____

ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO LA RIVIERE
CUARTA ETAPA (Torre 6)

Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali. Vocera y administradora del Fideicomiso La Riviere – NIT 830.053.812-2.
Proyecto	LA RIVIERE ETAPA 4 TORRE 6
Patrimonio Autónomo	FIDEICOMISO LA RIVIERE
Inmueble (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta del Apartamento aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROX m² Incluye muros y buitrones. Área construida privada del Apartamento aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 1.

A) INFORMACIÓN EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA

EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE AREA	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELFONO

B) La sociedad denominada **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida por escritura pública No. 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta de Medellín, con NIT 890.911.431-1, representada en este contrato por **MARY ELÍZABETH ECHEVERRI BEDOYA**, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. **43.685.346**, quien obra como apoderada especial mediante poder conferido por escritura pública No. 10.544 del día veinticuatro (24) de Agosto de 2017 de la Notaría 15 de Medellín, o por **MÓNICA PATRICIA VÁSQUEZ CEBALLOS**, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.806.570 quien obra como apoderada especial mediante poder conferido por escritura pública No. 12.375 del día diecisiete (17) de Septiembre de 2021 de la Notaría 15 de Medellín, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

A) C) **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.389.382 expedida en Ibagué, quien en el presente obra como Suplente del Presidente y por lo tanto

en nombre y representación de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA** y/o **ALIANZA** quien obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, identificado con el NIT. 830.053.812-2 en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y del patrimonio autónomo que lo conforman.

Celebramos el presente contrato de encargo fiduciario que se regirá por las cláusulas que a continuación se señalan, previos los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES:

1. Que sobre parte de los lotes ubicados en la ciudad de Medellín, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-981412 y 001-960888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** planea desarrollar un proyecto Inmobiliario de vivienda, comercio y eventualmente oficinas, denominado LA RIVIERE P.H., el cual en principio estará conformado por 592 unidades inmobiliarias, 5 Torres de Apartamentos sobre una plataforma de Parqueaderos que tendrá en el primer nivel Locales Comerciales y Parqueaderos de Conveniencia y se adelantará inicialmente en 6 ETAPAS o las ETAPAS que para el efecto determine **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
2. Que el Proyecto Inmobiliario LA RIVIERE P.H. se desarrolla a través de un esquema fiduciario, para lo cual el día 29 de Diciembre del 2016, mediante documento privado, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, las sociedades LATAM (Antes FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERRANUM CAPITAL), SPAIN TERRANUM HOLDINGS II SL, SUCURSAL COLOMBIA y CONINSA RAMÓN H S.A., y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. suscribieron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE; en adelante EL FIDEICOMISO, en el cual la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A., tiene actualmente también la condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. El contrato fiduciario tiene por objeto que ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que los **CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA** consignen en la cuenta especial que indique la FIDUCIARIA y realice la entrega al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los mismos una vez LA FIDUCIARIA valide el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, en virtud de la información suministrada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a la FIDUCIARIA, junto con su correspondiente documentación, de cada una de las etapas del **PROYECTO**, para que de esta manera el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** lleve a cabo la construcción del **PROYECTO** y a su culminación transfiera la Unidad inmobiliaria resultante del Proyecto indicado en la carátula del presente documento al **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Las características de la Cuarta ETAPA, denominada en este encargo de vinculación EL **PROYECTO**, se indican más adelante.
3. Que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** es el "Constructor" y los FIDEICOMITENTES APORTANTES los "Enajenadores de Vivienda" del **PROYECTO** (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), quien asume todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructores o de Enajenadores de Vivienda y, por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**

Y CONSTRUCTOR

4. Que **EL PROYECTO** tendrá las siguientes características:
 - a. Se denominará LA RIVIERE CUARTA ETAPA TORRE 6 y corresponderá a la construcción de una torre de 24 pisos: 7 niveles de parqueaderos y 20 pisos de altura desde la plataforma (piso 8° al 27°), más 5 pisos de apartamentos, desde el nivel 3° hasta el 7°, para un total de 179 unidades
 - b. El desarrollo del urbanismo y la construcción es de responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para ejecutarlo. **ALIANZA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** será por tanto la propietaria fiduciaria del lote(s) sobre el(los) cual(es) se construirá cada etapa, pero no tiene, ni tendrá injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en virtud del presente encargo.
 - c. Las especificaciones, diseños y demás características de **EL PROYECTO** han sido definidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y aceptadas por **EL CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA** y constan en los **Anexos** que hacen parte del presente contrato, así: Anexo No. 1, plano(s), Anexo No. 2, especificaciones.
 - d. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá adoptar cambios en la CUARTA ETAPA correspondiente del Proyecto LA RIVIERE P.H. con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en la demanda del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos.
 - e. Teniendo en cuenta que LA RIVIERE se desarrollará inicialmente en seis (6) etapas, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** tendrá plena libertad para definir el diseño urbanístico y arquitectónico de cada una de ellas, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y de construcción y por las autoridades competentes del Municipio de Medellín.
 - f. En los lotes sobre los cuales se desarrollará cada etapa del Proyecto, se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las entidades municipales de cesión de áreas públicas.
5. Que el contrato de fiducia señala que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** puede vincular terceros a **EL FIDEICOMISO**, bajo la calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, quienes:
 - a. Quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en una o varias determinadas unidades inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal al cual sea sometido el Proyecto LA RIVIERE P.H.
 - b. Lo que le corresponda a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por todo concepto en razón de la vinculación a **EL FIDEICOMISO** a través de contratos de encargo fiduciario como el presente, le será cubierto exclusivamente, al momento de la transferencia, en determinadas unidades inmobiliarias y en los derechos de copropiedad sobre los bienes comunes.
 - c. Por la vinculación, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no adquiere el carácter de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, ni de **BENEFICIARIO APORTANTE** ni de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, ni de **BENEFICIARIO PREFERENCIAL**. Por lo tanto, no participará en los excedentes o en las pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** ni tiene derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones sobre el mismo.

6. Que **EL CONSTITUYENTE** tiene la intención de vincularse como **BENEFICIARIO DE ÁREA** del mencionado **FIDEICOMISO**, con miras a que, a la terminación de **EL PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** le haga entrega material de las unidades inmobiliarias que más adelante se identifican y que **ALIANZA** le efectúe la transferencia de las mismas, en los términos y condiciones previstas en el presente contrato. Por lo tanto, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento, lo convierten en **BENEFICIARIO DE ÁREA** con los derechos que en su favor se estipulan en el contrato de fiducia que dio lugar al **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, cuyo texto declara conocer y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, por la suscripción del presente documento.
7. Que en razón a que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** contrae para con **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO** y éste contrae para con aquéllos la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** por la vinculación, éste y aquél suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir a **ALIANZA** de la vinculación, se reglamenta el cumplimiento de sus mutuas obligaciones.
8. Para los anteriores efectos, **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA** suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente documento se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del **PROYECTO**, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
9. Que el **PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA**.

Con base en los anteriores antecedentes, las partes convienen las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. _Definiciones.

- 1.1. **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN:** Es el presente documento.
- 1.2. **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA:** Tiene el significado asignado al inicio del presente contrato; Una vez se dé cumplimiento a la **CONDICIONES DE GIRO**, adoptará la denominación de **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- 1.3. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Es el **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
- 1.4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** pueda disponer de los recursos recibidos por los **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- 1.5. **CONSTRUCTOR:** Es el mismo **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única y exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien por tanto es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso

durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

- 1.6. **FIDEICOMISO INMOBILIARIO:** Corresponderá al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LA RIVIERE, con la finalidad de que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** adelanten el desarrollo del PROYECTO conforme lo previsto en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.
- 1.7. **FIDUCIARIA:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.8. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es ALIANZA, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del FONDO son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.

SEGUNDA. Objeto: El objeto de este contrato consiste en:

1) Que **ALIANZA**, a través de **EL FIDEICOMISO**, administre los dineros que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a entregar con base en el plan de pagos y reglas que se señalan en el parágrafo de la presente cláusula y los mantenga temporalmente invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO - ALIANZA.

2) Que cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula segunda siguiente, transfiera a **EL FIDEICOMISO**, por cuenta de **EL CONSTITUYENTE**, los dineros entregados los cuales se imputarán al valor de los inmuebles a los cuales se vincula **EL CONSTITUYENTE**. Los rendimientos producidos no harán parte del citado valor y serán de propiedad de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO. PLAN DE PAGOS Y REGLAS.

I. PLAN DE PAGOS:

El valor de los aportes pactado con el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** será la suma de TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO (TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_LETRAS) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_ CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO _VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO _FECHA

A) Total cuota inicial: TAG_CUOTA_INICIAL

B) Total financiación: TAG_CREDITO_HIPOTECARIO

Cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley.

Sobre esta suma **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s) al (a los) cual(es) se vincula, intereses mensuales anticipados liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega de dicho(s) inmuebles, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado. Se deja constancia y así expresamente declara conocer, entender y aceptar **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**, que estos intereses se causan y, por ende, deben cancelarse conforme se indicó a favor de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, toda vez que para la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato y para la fecha de otorgamiento de la escritura pública a su favor que dará cumplimiento a lo pactado en el presente contrato, **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** no ha realizado los aportes a los que se obliga mediante la suscripción del presente, sino que el saldo del valor indicado en esta Cláusula el **FIDEICOMISO**, lo percibirá con posterioridad a dicha entrega.

II. NORMAS QUE REGULAN ESTE PLAN DE PAGOS:

1. Los pagos que efectúe **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.
2. Los pagos deberán ser entregados a **ALIANZA** directamente o a través del servicio de recaudo.
3. El incumplimiento en los pagos dará derecho a **ALIANZA** para exigir judicial o extrajudicialmente y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, o las que pueda adelantar **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en su contra, de acuerdo con lo previsto en este contrato de encargo fiduciario.
4. Cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los cuales una vez recibidos incrementarán este encargo, sin que esto implique que incrementarán el valor de los aportes que según este encargo está obligado a entregar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
5. **RESPECTO DEL PRODUCTO DEL CRÉDITO AL QUE SE REFIERE EL LITERAL B:**
 - a. Para pagar la suma descrita en el literal B del plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de dicha entidad a favor de **EL FIDEICOMISO**. La solicitud de crédito deberá presentarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá acompañarse de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Transcurrido el plazo sin que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá a su elección: A) Cobrar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a partir del vencimiento del plazo, intereses mensuales liquidados a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley sobre la suma descrita en el literal B, evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del presente contrato. O, B) Requerir por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que dentro de los treinta (30) días calendario siguientes cumpla con su obligación de solicitar el crédito, de manera que si dentro de este último plazo no cumple con dicha obligación, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato,

lo cual le deberá ser notificado por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, por escrito tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA**, y ésta, como vocera del **FIDEICOMISO**, o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación, previa deducción de los gastos que se generen, tales como: comisiones pagadas a los vendedores, impuesto al gravamen a los movimientos financieros, entre otros. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de las unidades a las cuales se vincula, éste deberá restituirla (s) simultáneamente a la devolución que se le haga de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo abierto a su nombre en el fondo de inversión colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**.

- b. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en mención para la aprobación del crédito en forma tal que, si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
- c. Mientras se adelanta la tramitación del crédito, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos. Copia de la solicitud de crédito oportunamente radicada ante la entidad financiera, deberá ser enviada por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **ALIANZA** y a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito, tales como los certificados de libertad, las escrituras y los demás documentos necesarios para el estudio de títulos, el estudio de título mismo y el avalúo, entre otros, son de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- d. Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera en mención no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente o no se pronuncia al respecto y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido o del vencimiento del plazo de los treinta (30) días calendario, lo que primero ocurra, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** requerirá por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que cancele esta suma dentro de los treinta (30) días calendario siguientes. Transcurrido este plazo sin que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya cumplido con esta obligación, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato, lo cual le deberá ser notificado por éstos por escrito tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA**. Ésta, como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, , previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, previa deducción de los gastos que se generen, tales como: comisiones pagadas a los asesores, impuesto al gravamen a los movimientos financieros, entre otros. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de las unidades a las cuales se vincula, éste deberá restituirla simultáneamente a la devolución que se le haga de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo de inversión administrado por **LA FIDUCIARIA** a nombre de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. A pesar de lo antes previsto, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá dar por terminado este contrato y además hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:

- i. Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** presentó.
 - ii. Porque **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
 - iii. Porque **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, etc.
 - iv. Porque **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** adquiera con posterioridad a la fecha de este encargo, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.
- e. Si al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia se encuentra pendiente la cancelación de algún valor distinto a la suma descrita en el literal B del plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo con hipoteca de segundo grado sobre los inmuebles materia de este contrato o la garantía que se determine, a favor de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
- f. Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación de la entidad financiera notificando la aprobación del crédito, la subrogación no se ha efectuado por causas imputables a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal B del plan de pagos y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** sobre dicha suma, pudiendo además hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la cláusula décima de este encargo de vinculación.
- g. Si en la fecha en que de acuerdo con lo previsto en la cláusula cuarta de este encargo se entienda(n) entregado(s) el (los) inmueble(s), **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** no ha cancelado las sumas a las que se obliga en esta cláusula primera y decide solicitar un crédito para pagarlas, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, previa aceptación del cambio en la forma de pago por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, deberá pagar a éstos desde dicha fecha intereses de mora sobre tales sumas, liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera para créditos de libre asignación.
- h. Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito, el pago de éste, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sobre los inmuebles señalados en la cláusula tercera, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.
- i. **Intereses de Subrogación.** Sobre la suma financiada con el producto de un crédito hipotecario, o un leasing habitacional, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará intereses, mensuales vencidos, liquidados a la tasa que para la fecha se encuentre vigente para el crédito constructor, desde la fecha en que se efectúe la entrega material del (de los) inmueble(s) en los términos expresados en este contrato y hasta la fecha en que se produzca por parte de la entidad bancaria elegida por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** la subrogación efectiva de la deuda en cabeza del **FIDEICOMISO LA RIVIERE** o del **BENEFICIARIO**, con boleta de ingreso a la oficina de registro de instrumentos públicos de la escritura de transferencia del derecho de dominio y de hipoteca a favor de la entidad bancaria, cuando el **BENEFICIARIO DE ÁREA** haya solicitado el crédito ante la misma entidad financiadora del **PROYECTO**; o desde la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s), hasta el momento en que efectúe el desembolso del crédito otorgado al **BENEFICIARIO DE ÁREA** por parte del Banco elegido por éste, bien porque el desembolso de dicho banco se efectúe a favor del banco financiador del **PROYECTO** o del **FIDEICOMISO**, con destino a la cancelación de la prorrata del crédito constructor que corresponda a dicho(s) inmueble(s). Este desembolso de entidad distinta a la que financia la construcción, se realiza no con la boleta de ingreso a registro de la escritura, sino con la escritura pública de transferencia e hipoteca debidamente registradas, caso en el cual, implica más días, hecho éste que conoce, acepta y asume el **BENEFICIARIO DE ÁREA** al tomar el crédito con un banco distinto del financiador del proyecto. Se deja constancia y así expresamente declara conocer, entender y aceptar el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, que estos intereses se causan y, por ende, deben cancelarse conforme se indicó a favor del

FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, toda vez que para la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) objeto del presente ENCARGO y para la fecha de otorgamiento de la escritura pública a su favor que dará cumplimiento a lo pactado en el presente contrato, el BENEFICIARIO DE ÁREA no ha realizado lo aportes a los que se obliga mediante la suscripción del presente ENCARGO, sino que el saldo del valor indicado como crédito hipotecario, el FIDEICOMISO LA RIVIERE lo percibirá con posterioridad a los dos hechos ya identificados, bien por subrogación ante la entidad financiera del PROYECTO, o por desembolso de otra entidad financiera según la elección del BENEFICIARIO DE ÁREA.

6. **ALIANZA** se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al fideicomiso.

7. El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.

TERCERA. Condiciones para la entrega de recursos: **ALIANZA** hará entrega al fideicomiso de los recursos entregados por EL CONSTITUYENTE cuando se cumplan las siguientes condiciones:

SE TRANSCRIBIRÁN LAS 11 CONDICIONES DEL CONTRATO

1. La constancia de radicación ante la autoridad municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
2. La existencia y entrega de un número de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO, previstos en este contrato, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al 60% del total de las Unidades Inmobiliarias comercializables resultantes de cada ETAPA del PROYECTO. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, **ALIANZA FIDUCIARIA** no participa en la determinación del mismo. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
3. La licencia de urbanismo y/o construcción ejecutoriada(s) de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza, exclusivamente, de alguno o algunos de los FIDEICOMITENTES. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
4. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, con base en los documentos anteriores, suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.
5. El Presupuesto de la Obra, el Flujo de Caja y los estudios de factibilidad de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, aprobados por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR.
6. La aprobación o pre-aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera de cada ETAPA del PROYECTO, dicho crédito se requiere. Este requisito se acreditará mediante certificación expedida por la respectiva entidad crediticia.
7. La presentación a **ALIANZA** acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por

la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus ETAPAS, en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 860.531.315-3 y el FIDEICOMISO LA RIVIERE - NIT 830.053.812-

8. Comunicación a la FIDUCIARIA de la elección del INTERVENTOR por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y su aceptación del cargo.
9. Que de acuerdo a las ETAPAS de desarrollo, el derecho de dominio sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO haya sido real y efectivamente transferido a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO, todo lo cual se hará constar en los correspondientes certificados de libertad y tradición de dichos INMUEBLES con vigencia no superior a 30 días.
10. La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) de desarrollará la respectiva ETAPA del PROYECTO, es jurídicamente viable para el desarrollo de la misma, y que sobre el (los) mismo(s) no pesa(n) gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
11. La radicación en la Sección de Recepción de ALIANZA de la certificación firmada por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas.

Para el cumplimiento de las anteriores condiciones anotadas, se señala como plazo máximo el 30 de junio de 2023. Sin embargo, si dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha indicada EL CONSTITUYENTE no dispone de los recursos, se presumirá prorrogado el plazo por un término de seis (6) meses, previo aviso que al efecto haga **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a **ALIANZA**. Si para esta última fecha señalada no se han dado las condiciones anotadas anteriormente, **EL CONSTITUYENTE** podrá disponer de los recursos entregados a **ALIANZA** en virtud de este contrato, el cual se entenderá terminado. Si se prevé que las condiciones se van a cumplir con posterioridad a la fecha fijada, y **EL CONSTITUYENTE** desea permanecer vinculado, será necesario que suscriba un Otrosí mediante el cual se modifiquen los plazos mencionados.

PARÁGRAFO PRIMERO. ACUERDO POR DESISTIMIENTO.: Si **EL CONSTITUYENTE** solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, **LA FIDUCIARIA** descontará de los dineros entregados a la misma, el equivalente al cien por ciento (100%) del valor aportado al momento del desistimiento, sin que dicho monto o porcentaje supere el quince por ciento (15%) sobre el valor total previsto en el parágrafo de la cláusula primera ; recursos que serán entregados a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, procediendo a restituir el excedente a **EL CONSTITUYENTE**, previa deducción de la comisión de **LA FIDUCIARIA** y del impuesto al gravamen de los movimientos financieros. Al momento en que se reciba la notificación del **CONSTITUYENTE** solicitando la devolución de los recursos antes del plazo indicado, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** quedará automáticamente facultado disponer del inmueble y para vincular nuevos BENEFICIARIOS DE ÁREA a las unidades inmobiliarias descritas en el presente encargo de vinculación, sin que se entienda incumplimiento alguno por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

El PARAGRAFO anterior atiende a la relación de consumo existente entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y el CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA. Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del fideicomiso no ha participado en su estructuración y negociación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DEVOLUCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES: Si vencido el plazo previsto en esta cláusula o de su prórroga, no se dan las condiciones allí establecidas, se procederá por parte de **LA FIDUCIARIA** a la devolución de los dineros entregados por **EL CONSTITUYENTE**, junto con sus rendimientos financieros, previa deducción de la remuneración fiduciaria y sin que se considere que ha habido incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: VINCULACIÓN: Cumplidas las condiciones establecidas en esta cláusula, dentro del plazo previsto, **EL CONSTITUYENTE** se tendrá para todos los efectos, como un **BENEFICIARIO DE ÁREA**, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de Fiducia que dio origen al **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, y que en adelante se describen.

PARÁGRAFO CUARTO. RENDIMIENTOS: Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA** incrementarán **EL FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

CUARTA. El beneficio: Se determina de la siguiente manera:

1. Lo que a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** ha de corresponder por todo concepto en razón de esta vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad **LA FIDUCIARIA**, como vocera de **EL FIDEICOMISO**, de los inmuebles indicados en el cuadro descriptivo ubicado al inicio de este documento, los cuales harán parte integrante de la **CUARTA ETAPA** del **LA RIVIERE**.

En la transferencia se entenderá incluido el porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda a los inmuebles antes señalados, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya para el Proyecto.

2. Respecto a las unidades inmobiliarias:

- a. Tendrán un área construida privada que se calculó excluyendo los buitrones, las columnas y los muros comunes. Mientras que el área construida bruta del apartamento, se calculó incluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada es provisional puesto que la definitiva será la que asigne la entidad competente para el efecto. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, le será informada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o por la **Gerencia del Proyecto** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- b. Los bienes a los que se vincula tendrán las características y especificaciones que aparecen en los anexos Nos. 1 y 2 de este contrato, los cuales se entienden que hacen parte integrante del mismo.
- c. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** declara que es el único responsable por la información que suministre a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el proyecto, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. En todo caso, se deja expresa constancia que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en la circular externa 6 de 2012 de la

Superintendencia de Industria y Comercio y exime de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO.

3. Reformas: En el evento en que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desee realizar reformas o mejoras en la(s) unidad(es) a la(s) cual(es) se vincula, requerirá autorización previa y por escrito de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, caso en el cual las partes suscribirán un otrosí al presente contrato, en el que regularán todo lo relacionado con las mismas. Es entendido que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** no está obligado a autorizar ninguna modificación o reforma en dicha unidad.

QUINTA. Derechos y Obligaciones del BENEFICIARIO DE ÁREA:

A. Derechos:

1. **Garantía sobre acabados de las unidades inmobiliarias:** **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** garantiza a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por un (1) año, contado a partir de la fecha de entrega de los inmuebles, los acabados, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran por hechos que sean de responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). De los detalles de acabados deberá dejarse constancia en el acta de entrega. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

Parágrafo primero: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** concurrirá a la defensa de ALIANZA, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de EL PROYECTO, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

Parágrafo segundo: El deterioro derivado del mal uso o mal mantenimiento de los bienes comunes que hayan sido entregados por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto, será asumido por la copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

2. Entrega:

- a. La entrega material de los inmuebles la efectuará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** al BENEFICIARIO DE AREA y está prevista para iniciarse a los Veinticinco (25) meses contados a partir de la fecha de terminación de las fundaciones o cimentaciones, las cuales están programadas para concluirse en un plazo no superior a seis (6) meses contados a partir del día siguiente a la fecha del cumplimiento de LAS CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato en la Cláusula Segunda. No obstante, lo anterior si dentro del término máximo de seis (6) meses contados a partir del día siguiente a la fecha del cumplimiento de LAS CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, EL BENEFICIARIO no ha terminado las fundaciones o cimentaciones, el termino para la entrega de las unidades inmobiliarias será máximo de treinta y un (31) meses contados desde la fecha de inicio del DEL PERIDO OPERATIVO de la CUARTA ETAPA del PROYECTO (Torre 6) , Esta entrega se hará constar en acta debidamente suscrita por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. Para el efecto, una vez se encuentren terminadas las Fundaciones, el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** enviará una comunicación en tal sentido al BENEFICIARIO DE ÁREA informando dicha fecha. Esta fecha

está supeditada al cumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de todas sus obligaciones, incluyendo: **A.** La definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno. **B.** El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga. **C.** a que crédito o leasing habitacional para el pago de la suma a la que se refiere el literal B. de la cláusula primera haya sido aprobado salvo que acaezca algún evento que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, como demora en la instalación de las redes de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, huelga de personal del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción en el mercado, etc. En el evento de producirse alguno de estos hechos similares, la entrega se efectuará dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que hubiera cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento de lo cual se dará aviso al **BENEFICIARIO DE ÁREA** oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito; en el evento que pasados los noventa (90) días, persistan las circunstancias que dieron origen al retraso del cumplimiento de las obligaciones a cargo del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, ésta nuevamente dejará constancia expresa y por escrito al **BENEFICIARIO DE ÁREA** de los hechos acontecidos, sin que esto constituya causal de incumplimiento por parte del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieron anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega, no son taxativas.

- b. Cuando los bienes estén terminados y listos para su entrega material, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** lo hará saber por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** al correo electrónico o la dirección suministrada por éste(os), quien deberá comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo electrónico o certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorgan **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir los inmuebles o de pagar los dineros adeudados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, por cualquier concepto. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presentare a recibirlos o si presentándose no lo recibiere, éste (os) se dará(n) por entregado(s) desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la administración de la Copropiedad, si la hubiere o en su defecto, en las oficinas de la **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Cumpliendo así éstos con su obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material.
- c. Si los inmuebles están listos para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de éstos, es facultativo para **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** realizar dicha entrega, la cual, en el evento de tener lugar, se hará a título de mera tenencia o comodato precario y por cuenta y riesgo exclusivo del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, quien es el responsable del proyecto y quien ostenta la custodia y tenencia de los bienes y por tanto es el llamado a responder ante la fiduciaria por éstos. quedando la obligación para **EL BENEFICIARIO DE AREA** de la comparecencia a firmar la escritura pública de transferencia del dominio una vez sea citado por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**; si no lo hace se entiende incumplido este contrato por parte de **EL BENEFICIARIO DE AREA** y podrá exigírsele por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y**

- CONSTRUCTOR** la cláusula penal prevista más adelante y la restitución de las unidades inmobiliarias.
- d. En el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá suspender la construcción de las unidades que le corresponden a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, de **LA FIDUCIARIA** o de **EL FIDEICOMISO**. En este sentido, se detiene el cálculo del plazo para la entrega material mientras permanezca el supuesto suspensivo, reiniciándose el plazo una vez **EL BENEFICIARIO DE AREA** se encuentre al día con sus obligaciones, lo cual dará una nueva fecha de entrega.
 - e. En el caso de efectuarse reformas a las unidades inmobiliarias, el plazo para la entrega será de tres (3) meses adicionales a los indicados en el literal a. de la presente cláusula. No obstante, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá pactar con de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En este caso de reforma, el plazo de gracia de tres (3) meses mencionados en el literal b. anterior, empezará a correr al final del plazo pactado por **EL BENEFICIARIO DE AREA** y de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, para efectuar dichas reformas.
 - f. .No habrá lugar a sanciones o multas a cargo de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** de ninguna naturaleza y con consecuencia la entrega y escrituración podrán posponerse, cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor, o caso fortuito, huelgas, motines, paros que puedan llegar a afectar el normal desarrollo de la construcción del Proyecto o cuando la profundidad de las fundaciones previstas en el estudio de suelos del Lote sobre el cual se desarrolla **EL PROYECTO**, sean mayores a las requeridas por temas técnicos no previstos y sólo pudo ser visible su necesidad al momento de las excavaciones, o cuando la tardanza obedezca a causas imputables a las autoridades competentes en el recibo del proyecto, o por tardanza por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos o por la ocurrencia de un hecho notorio del orden social, seguridad o salud pública que imposibilite, temporal o totalmente, la ejecución de la obra o procedimientos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, asociados e imprescindibles para el desarrollo del **PROYECTO**. En este sentido, en ningún caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar el **BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente documento. Como **LA UNIDAD INMOBILIARIA** será entregada cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación. Adicionalmente cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se encuentre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

PARÁGRAFO 1: Con la suscripción del presente contrato, **EI BENEFICIARIO DE AREA** conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, ha informado que el desarrollo de las actividades constructivas del proyecto puede verse afectada por aislamientos obligatorios, restricciones a la movilidad, restricciones de horario u otras condiciones similares derivadas de hechos de terceros o irresistibles tales como pero sin limitarse a: enfermedad transmisible, actos de autoridad competente, vías de hecho como invasión, motín, asonada, guerra civil, disturbios, eventos de conmoción interior, guerra interna, externa, emergencia económica, social y/o ecológica; y en consecuencia los plazos de entrega de las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato, se aplazarán en proporción a la duración de dichas circunstancias. De presentarse alguna de estas situaciones, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, se obliga a dar aviso por escrito a la dirección o al correo electrónico de notificación respectiva, al **EI BENEFICIARIO DE AREA**, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la ocurrencia de la situación.

PARÁGRAFO 2. Las situaciones propias del proyecto que llegaren a constituir una fuerza mayor o caso fortuito de conformidad con los literales anterior y el párrafo número 1, fueron definidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR Y EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, atendiendo a la relación de consumo existente entre éstos; sin injerencia de la Fiduciaria.

3. Libertad de gravámenes: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** garantiza que las unidades inmobiliarias cuyo dominio se transferirá a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, estarán al momento de la transferencia, libres de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de los inherentes al régimen de propiedad horizontal al que será sometido el Proyecto y de las servidumbres que consten en títulos anteriores o las que sean exigidas por las empresas prestadoras de servicios públicos. **EL FIDEICOMISO** podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO** con hipoteca abierta en favor de una entidad financiera, gravamen que será desafectado por esta entidad en lo que hace relación al(a los) inmueble(s) señalado(s) en la cláusula tercera, en la misma escritura en que se transfiera a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** su dominio. Todos los gastos que se causen por esta desafectación serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

4. Saneamiento: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obliga a acudir al saneamiento de los inmuebles que se transferirán a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, tanto por evicción como por vicios redhibitorios. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** hace suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO**.

5. Cesión: **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá ceder en todo o en parte el presente encargo, previa aprobación de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y de **ALIANZA**, tanto de las condiciones de la cesión como del cesionario. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá ceder total o parcialmente su calidad de tal en el Fideicomiso, cesión que está sujeta a la aprobación de **ALIANZA** y de este hecho deberá ser notificado **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

Las cesiones de derechos del **BENEFICIARIO DE ÁREA** solo se podrán realizar cuatro (4) meses antes de la entrega del inmueble. Por cada una de estas cesiones **EL CEDENTE** deberá, además del valor a que tiene derecho **LA FIDUCIARIA**, cancelar a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** una suma equivalente UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV), **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** expedirá la factura de cobro y realizará dicho trámite directamente con **EL CEDENTE**, sin la intervención de **LA FIDUCIARIA**, así mismo, se podrán ocasionar cobros adicionales por los retrasos que se generen en el trámite de escrituración y entrega del inmueble a ceder o incluso no ser aceptadas por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. El cobro y recaudo de esta remuneración a favor del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** es por cuenta y bajo responsabilidad de éste.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** no se gestionará directamente negociaciones entre el Beneficiario de Área y terceros por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, es decir, no se realizarán reventas por parte directa del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. A su vez, ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** individualmente considerada, ni como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, intervendrá, mediará, facilitará o será parte de las negociaciones indicadas en el presente **PARÁGRAFO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Lo anterior, sin perjuicio de la comisión que cobra **ALIANZA** por las cesiones y que se mencionaron en este contrato.**B. Obligaciones.** **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga, además de lo previsto en la

ley y en otras partes de este contrato

a) Suscribir el Formato de vinculación que para el efecto exige la Superintendencia Financiera de Colombia, a aportar la documentación e informes allí indicados.

b) Suscribir a favor del FIDEICOMISO LARIVIERE, un pagaré en blanco con carta de instrucciones, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Por lo tanto, las sumas a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** serán exigibles por la vía ejecutiva por **LA FIDUCIARIA**, previa instrucción irrevocable del **FIDEICOMITENTE BENE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. Los costos que se causen por el cobro judicial y/o extrajudicial serán asumidos por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del Fideicomiso y previa instrucción irrevocable del **FIDEICOMITENTE BENE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá ceder este pagaré a **EL FIDEICOMITENTE BENE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

SEXTA. Otorgamiento de la escritura pública: La escritura pública de transferencia de los inmuebles será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera de **EL FIDEICOMISO**, por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informen **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o la Gerencia del Proyecto, siempre y cuando:

- a. Se haya cumplido **ÁREA** con la entrega de los recursos por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
- b. Hayan sido terminados los inmuebles por parte de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
- c. Se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto **LA RIVIERE**.
- d. Se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el Artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en el (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria de la(s) Unidad Inmobiliaria(s) del **PROYECTO** a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su protocolización y registro.

Para el otorgamiento de la escritura pública se surtirá el siguiente procedimiento:

- A. **EL EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** notificará mediante comunicación escrita enviada al correo electrónico del(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, una citación para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia, indicando con una antelación mínima de tres (3) días, el lugar, fecha y hora de celebración de la escritura, siempre y cuando el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hubieren cumplido a cabalidad sus obligaciones, incluyendo el pago de las cuotas causadas, de los intereses de cualquier naturaleza que se hubieren generado y de los gastos notariales u otros asociados a la escritura pública de transferencia del dominio.
- B. En el caso que el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** requiera(n) financiación, se obligan a tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente, por lo cual están obligados a entregar en el tiempo requerido la respectiva carta de aprobación del crédito.
- C. **EL BENEFICIARIO** y **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, otorgarán la Escritura Pública por fuera del despacho notarial, si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

- D. Será responsabilidad de EL EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tener listos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contentiva de la transferencia

Parágrafo Primero. Si cumplidas las anteriores condiciones, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a cancelar a favor de **ALIANZA** una comisión de tres salarios mínimos legales mensuales vigentes (3 s.m.m.l.v.) pagadera mes vencido y por cada mes de retardo. Igual remuneración pagará si no solicita ante la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a **LA FIDUCIARIA** previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, previo requerimiento escrito, para lo cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de **LA FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a la Notaría en el plazo antes señalado a firmar la escritura pública, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** lo requerirá por escrito para que dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación cumpla con esta obligación, de manera que si dentro de este plazo no cumple con ella, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato, lo cual le deberá ser notificado por escrito tanto a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** como a **ALIANZA**. Ésta, como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, procederá a devolver, sin intereses de ninguna clase, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, previa deducción de los gastos que se generen, tales como: comisiones pagadas a los asesores, impuesto al gravamen a los movimientos financieros, entre otros.. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de las unidades a las cuales se vincula, éste deberá restituirla (s) simultáneamente a la devolución que se le haga de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo de inversión colectivo administrado por **LA FIDUCIARIA** a su nombre.

Parágrafo Segundo. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** comparecerá en la escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades inmobiliarias señaladas en la cláusula tercera, para manifestar su conocimiento y aceptación del contenido de dicha escritura.

SÉPTIMA. Gastos de legalización: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) que se generen por la escritura de transferencia a título de beneficio fiduciario de las unidades inmobiliarias, son por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por partes iguales; los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de la escritura de transferencia del dominio y el impuesto de IVA a que haya lugar son por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, como también los demás gastos legales y el certificado de propiedad y libertad que debe entregar a la entidad financiera.

Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre las unidades respecto de la cual se vincula **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste.

Los gastos de desafectación respecto de la(s) unidad(es) inmobiliarias objeto del presente contrato o de cancelación

de la hipoteca en mayor extensión, si se hubiere constituido por **EL FIDEICOMISO**, son por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

OCTAVA. Otros Gastos: Serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**:

1. **A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA MATERIAL DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.** Los gastos que se causen por concepto de impuesto predial, cuotas de administración, servicios públicos como: energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, instalación de gas domiciliario y su correspondiente consumo, etc; así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere.

2. **DESDE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO:** Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o distribuidas por parte de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de este encargo. Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe en la correspondiente Oficina de Catastro de la del Proyecto **LA RIVIERE CUARTA ETAPA**, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** asumirá su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al(a los) inmueble(s). Si la contribución y/o el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** el pago de la tarifa individual que se le asigne al (a los) inmueble(s). Si por exigencia de alguna entidad pública, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se ve obligado a cancelar la totalidad de la contribución y/o del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

PARÁGRAFO: En concordancia con lo dispuesto en el artículo 512-22 del Estatuto Tributario (modificado por el Artículo 21 de la Ley 1943 de 2018), el porcentaje del 2% sobre la totalidad del valor del negocio, correspondiente al impuesto nacional al consumo –INC– en caso de ser aplicable al negocio objeto del presente, será asumido por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, conforme lo establecido en dicha Ley.

NOVENA. Declaraciones de EL BENEFICIARIO DE ÁREA. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá adoptar cambios en **EL PROYECTO** con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el "consentimiento" en tal sentido de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a menos que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades señaladas en la cláusula tercera, y que le fueron presentados por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, los cuales éste último declara conocer y aceptar.
2. Que no es función de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir **EL PROYECTO**, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
3. Que en desarrollo de la **CUARTA ETAPA** de **EL PROYECTO**, se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que para dicha etapa exijan las entidades respectivas; así como para las futuras etapas que se ejecuten en **EL PROYECTO**; por tanto, el área bruta del lote sobre el cual se construirá el Proyecto **LA RIVIERE**, se disminuirá como consecuencia de las cesiones de cualquier clase, que deban efectuarse para el cumplimiento de dichas obligaciones.

4. Que el Proyecto **LA RIVIERE** se desarrollará inicialmente en seis (6) etapas que conformarán una unidad mixta administrada por un solo reglamento de propiedad horizontal. Lo antes indicado no implica compromiso alguno para **LA FIDUCIARIA** ni para **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, en cuanto al desarrollo de la(s) etapa(s) futura(s), la(s) cual(es) podrá(n) ser o no construida(s), ni en cuanto a su concepción urbanística y arquitectónica, las cuales podrán ser modificadas. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** conservará plena libertad para determinar el número y tipo de bienes de dominio particular y consecuentemente, los bienes comunes que conformarán la(s) etapa(s) futura(s) del Proyecto **LA RIVIERE P.H.**, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y de construcción y por las autoridades competentes del Municipio de Medellín.
5. Que por ser un desarrollo por etapas, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, o la persona que eventualmente sea la propietaria del(de los) lote(s) sobre el(los) cual(es) se proyecta(n) desarrollar la(s) etapa(s) futura(s), adicionará posteriormente el reglamento de propiedad horizontal con la determinación del(de los) lote(s) sobre el(los) que se construirá dicha(s) etapa(s), con la descripción de los bienes de dominio particular en ella(s) ubicados, con la indicación de los bienes comunes que se entregan con cada etapa, y con la determinación de los coeficientes o porcentajes de copropiedad y de participación en las expensas comunes correspondientes a la totalidad de las etapas que existan. Dicha adición no constituirá una reforma al reglamento de propiedad horizontal, y, en consecuencia, no requerirá el consentimiento de los propietarios de la(s) etapa(s) existente(s), por cuanto se entiende dado el consentimiento por el solo hecho de haber firmado la escritura pública de adquisición de un bien de dominio particular, quedando plenamente facultada la propietaria del lote donde se desarrolle la etapa que se adiciona para efectuar tal adición.
6. Que ha sido claramente informado, que conoce y acepta que el **PROYECTO** se desarrolla por etapas, por lo que es consiente a partir de la suscripción del presente documento, de todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución del **PROYECTO**.
7. Que en desarrollo del presente contrato, la gestión de **ALIANZA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte del **PROYECTO**.
8. Que **ALIANZA** no participa en el desarrollo del **PROYECTO**, ni como constructor, ni como gerente, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado **PROYECTO** en sus respectivas ETAPAS, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración.
9. Que **ALIANZA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en esta declaración.
10. Que queda expresamente prohibido al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de **LOS CONSTITUYENTES** durante el PERIODO PRE-OPERATIVO o de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** durante el PERIODO OPERATIVO.
11. Que para todos los efectos, **ALIANZA** enviará el informe dispuesto en el Numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, a la dirección electrónica registrada por **EL CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA**, dentro de los 15 días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
12. Que los siguientes son los derechos por mí adquiridos en mi calidad de **CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA**: (i) Que la **FIDUCIARIA** me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en Numeral

- 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) Que me sea transferido el derecho de dominio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) del **PROYECTO** a que hace referencia este contrato, por parte de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** haya terminado el desarrollo del **PROYECTO** dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, y se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la(s) mencionada(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
13. Que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí, en mi calidad de **CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA**: (i) Realizar los aportes a los que me obligo en el presente contrato, únicamente al fondo que me sea asignado para tal efecto, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos. (ii) No entregar sumas de dinero al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este. (iii) Actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados. (iv) Las demás establecidas en el presente contrato.
 14. Que la **FIDUCIARIA** recibe los recursos por mi(nosotros) aportado(s), una vez sean entregados real y efectivamente previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la **FIDUCIARIA**. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi(nuestra) vinculación con **ALIANZA**, los recursos entregados no serán aplicados al proyecto, por estar pendientes actividades única y exclusivamente a mi(nuestro) cargo.
 15. Que recibí(eron) copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 16. Que fue informado que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el CONTRATO, el reglamento del FONDO se encuentran a disposición del **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** y pueden consultarse consultar en la página web www.alianza.com.co.
 17. Que le fue informado que **ALIANZA** cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, cuyas funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de sus intereses como consumidor(es) financiero(s).
 18. Que le fue informado que sus derechos como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.
 19. Que conoce y acepta que la **FIDUCIARIA** en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- en el marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.
 20. Que con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que **ALIANZA** ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el (los) **FIDEICOMITENTES** y el **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al (los) **FIDEICOMITENTES** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EEUU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU o una persona natural residente de los

EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU). En el evento que el (los) FIDEICOMITENTES o EL ADQUIRENTE ADHERENTE estén obligados a tributar en Estados Unidos, tiene que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (ECR/CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

En su condición de FFIs, la FIDUCIARIA tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel. El Estándar requiere que las IFF lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de conocimiento del cliente, por ejemplo, Numero de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local, la cual reenviará a la Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacción

21. Que ALIANZA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como gerente, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración.
22. Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección y correo electrónico que se relaciona en la caratula del presente documento.
23. Anexo al presente contrato mi VINCULACIÓN debidamente diligenciado a través del el mecanismo de vinculación establecido por Alianza, el cual podrá tener componentes tecnológicos biométricos y consultas de información con sus correspondientes anexos y soportes exigidos por la FIDUCIARIA, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera en cumplimiento de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adicione o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación del presente CONTRATO.
24. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente CONTRATO queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la FIDUCIARIA procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
25. Con la suscripción digital o por cualquier medio, del presente Contrato, en calidad de **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO**, acepto los términos y condiciones del mismo, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador o la que se indique según el mecanismo utilizado.

26. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una PROMESA DE COMPRAVENTA, y que ALIANZA como sociedad, como administradora del CONTRATO no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa, si hubiere o documentos adicionales que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** suscriban conmigo.
27. Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la FIDUCIARIA, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo previsto en la cláusula cuarta del presente documento.
28. Que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).
29. Que Autorizo(amos) a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el FIDEICOMISO a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO, si así lo acuerda con la FIDUCIARIA, en cuyo caso desde ahora autorizo a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.
30. Que el presente contrato contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.
31. Que las declaraciones y manifestaciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
32. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
33. Que he(hemos) recibido en la sala de negocios de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA respecto al desarrollo del PROYECTO, el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.
34. Que la FIDUCIARIA solicitará periódicamente a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y al CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA la actualización de los datos aquí indicados y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA deben informar a la FIDUCIARIA cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la FIDUCIARIA mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la FIDUCIARIA.
35. La FIDUCIARIA no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA en el Fondo Abierto Alianza.
36. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
37. **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y/o a **ALIANZA**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, así mismo, actuando

en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del CONTRATO, del cual declaro haber recibido una copia del mismo.

38. **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** declara Conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, y que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. Salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.
39. los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los **CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA** o del mismo **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

DÉCIMA. Incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE ÁREA. En el evento en que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** incurra en mora superior a sesenta (60) días calendario en la entrega de los recursos o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este contrato, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de intereses moratorios y la aplicación de la cláusula penal por incumplimiento o resolución previstas en otras cláusulas de este contrato, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá requerir por escrito a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación, cumpla(n) con la respectiva obligación o podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato. Dicha comunicación será notificada por escrito a **LA FIDUCIARIA**. **LA FIDUCIARIA** como vocera del FIDEICOMISO LA RIVIERE o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si el FIDEICOMISO no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, previa deducción de los gastos que se generen, tales como: comisiones pagadas a los asesores, impuesto al gravamen a los movimientos financieros, entre otros. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, de la(s) unidad(es) a la se vincula, éste deberá restituirla(s) simultáneamente a la devolución que se le haga de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en un fondo de inversión colectivo administrado por **LA FIDUCIARIA** a su nombre.

A partir de la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** le notifique a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** la decisión de considerar dar por terminado o resuelto este contrato, quedará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en libertad de vincular a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a la(s) unidad(es) de que trata el presente contrato.

La presente Cláusula atiende a la relación de consumo existente entre **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y el **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**. Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del fideicomiso no ha participado en su estructuración y negociación.

DÉCIMA PRIMERA. Cláusula penal:

Las partes de común acuerdo manifiestan que en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieran recíprocamente, se pacta entre ellas una pena pecuniaria por la suma total de los recursos entregados por EL BENEFICIARIO DE ÁREA sin exceder el 15% del precio total de las unidades inmobiliarias estipulado en el presente contrato a título de estimación anticipada de perjuicios.

Se considera incumplimiento del BENEFICIARIO DE ÁREA entre otras, las siguientes:

1. La mora de más de sesenta (60) días en el plan de pagos pactado;
2. Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA no mantenga la Capacidad de Endeudamiento en caso de que la adquisición incluya la modalidad de crédito, desde la firma del presente contrato hasta el día en que sea desembolsado el crédito mismo.
3. Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA no entregue AL FIDEICOMITENTE la carta de aprobación de crédito dentro de los tiempos establecidos por EL FIDEICOMITENTE y que son notificados por escrito con la debida anticipación.
4. Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA no entregue o radique la documentación completa exigida por la respectiva entidad financiera para el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, la FIDUCIARIA por instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR pondrá a disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.
5. Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentase a suscribir la escritura pública que perfecciona el presente contrato, en la fecha y hora indicada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**
6. Cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presentase a recibir el bien inmueble, en la fecha y hora indicada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.
7. El incumplimiento de las demás obligaciones establecidas en las cláusulas de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se exonerará a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y/o a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** del pago de la cláusula penal pactada en la presente cláusula, si el incumplimiento de sus obligaciones se ha generado por el acaecimiento de un caso fortuito y/o una fuerza mayor.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se hará acreedor de la cláusula penal por incumplimiento sin justa causa del contrato. Se entiende entre otras, como justa causa: el no cumplir con todas las condiciones para llegar al punto de equilibrio, vicios en el suelo que impidan o hagan más onerosa la construcción del proyecto. Para efectos de interpretación, las causales de justa causa enunciadas, deben entenderse en forma enunciativa y no en forma taxativa, la situación anterior implica que no estén comprendidas todas las hipótesis de justa causa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** expresamente manifiesta que leyó cuidadosamente esta cláusula, la ha entendido y la acepta en su totalidad.

PARÁGRAFO TERCERO: La presente Cláusula atiende a la relación de consumo existente entre **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y el **CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**. Alianza

Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y en su calidad de sociedad administradora y vocera del fideicomiso no ha participado en su estructuración y negociación.

DÉCIMA SEGUNDA. Remuneración:

1. Alianza tendrá derecho a la siguiente remuneración por sus servicios:
 - a. Por los recursos invertidos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO - ALIANZA tendrá derecho a la remuneración prevista en el reglamento de dicho fondo, el cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer.
 - b. Medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA, por el registro de cada cesión que solicite **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. No habrá lugar a este cobro, si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.
 - c. Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes por registro de pignoración de derechos y en caso de ejecución de la garantía, un 0.05% sobre el valor del derecho pignorado.
 - d. Si no se alcanza el punto de equilibrio mencionado o no se cumplen las otras condiciones en el plazo señalado, o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desiste antes del vencimiento del plazo indicado, **LA FIDUCIARIA** deducirá la suma de medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA, al momento de hacer la devolución de los recursos a **EL CONSTITUYENTE**.

2. Las sumas antes previstas no incluyen los costos y gastos en los que incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este encargo o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación, los cuales serán pagados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **LA FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

DÉCIMA TERCERA. Vigencia: La duración del presente encargo será igual a la duración de **EL FIDEICOMISO**, en su Fase Pre – Operativa y Fase Operativa según los plazos establecido para cada una excepto en los casos previstos en la cláusula siguiente.

DÉCIMA CUARTA. Terminación: Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por no cumplirse las condiciones de la cláusula segunda dentro de los términos allí pactados
2. En el evento previsto en el párrafo primero de la cláusula segunda, esto es, que **EL CONSTITUYENTE** solicite los recursos antes del plazo indicado.
3. Cuando **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** decida darlo por terminado o resuelto, por las causales previstas en las cláusulas primera, quinta, novena y décima séptima.
4. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
5. Por la disolución de la entidad Fiduciaria.
6. Por aparecer reportado **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
7. Cuando **EL CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA** no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.
8. Por las causales previstas en la ley.

9. Por mutuo acuerdo suscrito entre las partes.

DÉCIMA QUINTA. Notificaciones: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Medellín y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra, de un cambio en aquéllas:

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:

CONINSA RAMÓN H. S.A:

Dirección: Carrera 75 45 F 30, Medellín

Dirección electrónica: mary.echeverri@inconsa.com y notificacionescrh@coninsa.co

Teléfono: 5116199

EL BENEFICIARIO DE ÁREA: Las indicadas al inicio del presente contrato

ALIANZA: Carrera 43 A #14-57. Piso 7. Edificio San Francisco. Medellín, teléfono 540 20 00.

DÉCIMA SEXTA. Información a Transunion S.A.: EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA autoriza a **Alianza** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a Transunion S.A. que administra la asociación bancaria y de entidades financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al incumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunion S.A., y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunion S.A., y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento de sus obligaciones financieras.

DÉCIMA SÉPTIMA. Actualización de información: Para los fines previstos en la Ley **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** se obligan a entregar información veraz y verificable y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **Alianza** al momento de la vinculación. **Alianza** queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de incumplimiento a estas exigencias.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a los **CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación y, en general, a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: **ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. **EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA** exime a la FIDUCIARIA de la aplicación

de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: La **FIDUCIARIA** ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La **FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

C. RIESGO OPERATIVO: La **FIDUCIARIA** ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

D. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

PARÁGRAFO. Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

DÉCIMA OCTAVA. Fallecimiento: Si **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** tuviere conocimiento del fallecimiento de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, o de ser varios, el fallecimiento de uno de ellos, dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de la existencia del presente contrato, al igual que a las demás personas que tengan la calidad de **BENEFICIARIO DE ÁREA**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que conozca dicha circunstancia.

Si dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** podrá dar por terminado o resuelto este contrato, lo cual deberá ser notificado por éstos por escrito a **LA FIDUCIARIA** y a los sucesores del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, quien(es) desde ahora confiere(n) mandato irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que con base en lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil consigne, en el fondo de inversión colectivo administrado por **ALIANZA**, a nombre de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido (sucesión ilíquida), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a tal notificación.

En el evento en que sean varios **EL BENEFICIARIOS DE ÁREA**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** deberá además notificarles por escrito al vencimiento del plazo de seis (6) meses mencionados, su decisión de dar por terminado o resuelto este contrato, y **ALIANZA**, como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, les devolverán dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de envío de tal notificación, sin intereses de ninguna clase, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, previa deducción de los gastos que se generen, tales como: comisiones pagadas a los asesores, impuesto al gravamen a los movimientos financieros, entre otros; siempre y cuando se acredite el porcentaje en que cada uno participó en este contrato, porque de no hacerlo deberán todos **LOS BENEFICIARIO DE ÁREA** distintos al fallecido, indicar por escrito a **ALIANZA** dicha participación, obligándose solidariamente entre sí y exonerando a

ALIANZA, a **EL FIDEICOMISO** y a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** de la responsabilidad por los porcentajes en los que se haga la correspondiente devolución. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a devolver, éstas serán consignadas en un fondo de inversión colectivo administrado por **LA FIDUCIARIA**, a nombre de éstos.

Comunicado al cónyuge sobreviviente y/o sucesores, así como a los restantes **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en el evento en que sean varios, la anterior decisión, quedan **ALIANZA** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en libertad de vincular a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, a las unidades de que trata el presente contrato.

Si dentro del término de tres (3) meses previsto en esta cláusula finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, **ALIANZA** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** continuará con este contrato, con el sucesor o sucesores a quién(es) se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud del mismo, salvo que éste(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al sistema de administración de riesgos de lavado de activos o por aparecer reportado(s) en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.

En caso de no continuar por esta razón el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s), **ALIANZA**, como vocera del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**, o **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, si **EL FIDEICOMISO** no tuviere recursos, devolverá las sumas recibidas de la manera indicada en esta cláusula. Comunicada por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los sucesores y a los restantes **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, de ser varios, esta decisión, quedan **ALIANZA** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** en libertad de vincular con relación a las unidades de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

DECIMA NOVENA: CONOCIMIENTO DE ESTE CONTRATO. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta que:

1. Conoció este contrato con tres (3) días de antelación a su firma.
2. Que leyó todas las cláusulas de este contrato y ha entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos como el de sus obligaciones, así como las consecuencias de su incumplimiento.
3. Que acepta todas las cláusulas de este contrato.

VIGÉSIMA. SARLAFT. DECLARACIÓN DE ORIGEN LÍCITO DE FONDOS: el **BENEFICIARIO DE ÁREA** de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, realiza la siguiente declaración en cumplimiento a lo señalado en la Circular Externa No. 100-004 de 2009 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Circular Externa No. 100-00005 de 2014 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Ley 190 de 1995, Ley 1474 de 2011 "Estatuto Anticorrupción" y demás normas legales concordantes:

- a) Que los recursos que serán destinados al cumplimiento del plan de pagos contenido en el presente contrato o sus recursos propios no provienen de actividades ilícitas de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.
- b) Que no admitirá que terceros involucren en los negocios, bienes o recursos propios o de la empresa que representa, fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, o que efectúen depósitos a nombre suyo o de la compañía que representa con fondos como los indicados, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
- c) Que garantiza que ni él, ni la empresa que representa, ni sus socios y subcontratistas se encuentran incluidos en ninguna de las listas de sanciones financieras.

d) Que autoriza al **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y a **LA FIDUCIARIA** a consultar centros de información de cualquier naturaleza y particularmente SARLAFT - Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, exigido por la Superintendencia de Sociedades de Colombia en la Circular Externa número 100-000005 del 17 de junio de 2014.

e) Que conoce y entiende que es causal para dar por terminado el contrato de manera unilateral e inmediata sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte de **LA FIDUCIARIA** o del **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, la infracción de cualquiera de los literales contenidos en esta cláusula o estar incluido él, la empresa que representa, sus socios o subcontratistas en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y al **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que se hubiere proporcionado a cualquiera de estos para la suscripción de este documento o de la violación del mismo. Así mismo **EL BENEFICIARIO DE AREA** deberá reparar e indemnizar a **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** por los daños y/o perjuicios ocasionados con el incumplimiento de estas disposiciones.

VIGÉSIMA PRIMERA. EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera:

1. El alcance de la participación de **LA FIDUCIARIA** en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio a título de beneficio fiduciario de una(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
2. La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la ETAPA PRE-OPERATIVA y los pone a disposición de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**, estando este último obligado a invertirlos únicamente en el desarrollo del **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en la ETAPA OPERATIVA del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO LA RIVIERE**.
3. Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por **LOS CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA** a **LA FIDUCIARIA**.
4. La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el presente negocio fiduciario.
5. Que he recibido en esta misma fecha copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, que la misma fue puesta a mi disposición en la Sala de Negocios de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**. El documento de ABC de Negocios Fiduciarios y la Cartilla de Negocios Fiduciarios se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

<u>Documento</u>	<u>Ruta de acceso dentro del sitio</u>	<u>Link de Acceso Directo</u>
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0 https://www.alianza.com.co/buscar?p_p_id=com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchResultsPortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchResultsPortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i_mvc

		Path=%2Fview_content.jsp&_com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchResultsPortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i_assetEntryId=524158&_com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchResultsPortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i_type=document&p_l_back_url=%2Fbuscar%3Fq%3Dcartilla
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	https://www.alianza.com.co/buscar?p_pid=com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchResultsPortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i&p_plifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchResultsPortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i_mvcPath=%2Fview_content.jsp&_com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchResultsPortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i_assetEntryId=524143&_com_liferay_portal_search_web_search_results_portlet_SearchResultsPortlet_INSTANCE_RG9YLCZmKX5i_type=document&p_l_back_url=%2Fbuscar%3Fq%3Dcartilla

6. Que durante el PERIODO PRE-OPERATIVO establecido en el Contrato Fiduciario que rige el **FIDEICOMISO**, los recursos por mí entregados se invertirán en el Fondo Abierto Alianza, y dicha inversión se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio de dicho fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, durante el PERIODO PRE-OPERATIVO del **PROYECTO**, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o reducción de los recursos por mí entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi cabeza, dado que yo soy el beneficiario de tales recursos. Una vez acreditadas el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, dicho riesgo quedará en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR**.

VIGÉSIMA SEGUNDA. EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y EL BENEFICIARIO DE ÁREA se comprometen a dar cumplimiento a todos los requisitos y obligaciones estipuladas en la Ley 1943 de 2018 al momento de efectuar la enajenación del(os) INMUEBLE(s) objeto del presente encargo. Es claro, que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LA RIVIERE respecto a dicha negociación y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor/precio del(los) inmueble(s) que será(n) objeto de transferencia.

Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO DE AREA	Identificación
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION

Suscribo la presente carta de instrucciones, en calidad de BENEFICIARIO CONDICIONADO, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y
CONSTRUCTOR:**

MARY ELÍZABETH ECHEVERRI BEDOYA
C.C. 43.685.346
APODERADA ESPECIAL
CONINSA RAMÓN H. S.A.

LA FIDUCIARIA

FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL
C.C. 93389382
REPRESENTANTE LEGAL
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora
FIDEICOMISO LA RIVIERE
NIT. 830.053.812-2.

**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA PARA VIVIENDA EN UVR O
EN PESOS**

Escritura pública No. _____

Otorgada en la Notaría _____ del Círculo de _____

Fecha de otorgamiento _____

Clase de acto o actos: Hipoteca abierta sin límite de cuantía

Otorgantes: _____

A: Banco _____

Número(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s):

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

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

En la ciudad de _____, Departamento de _____, República de Colombia, a los _____ días del mes de _____ de 20____, ante mí _____, Notario _____ (____) del Círculo de _____ se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Compareció(eron) _____

_____, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en _____ (respectivamente), ciudadano(s) _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en nombre y representación en su condición de apoderado de _____ de conformidad con poder especial que se protocoliza con el presente instrumento) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)**, y manifestó(aron):

Primero: Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor del **Banco** _____, establecimiento de crédito con domicilio en _____, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano:

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No. _____ (____) del ____ (__) de _____ de _____ (____) otorgada en la Notaría _____ (____) de _____, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

Segundo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por _____ hecha a _____ mediante Escritura Pública No. _____ (____) del ____ (__) de _____ de _____ (____) otorgada en la Notaría _____ (____) de _____, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

Cuarto: (Si el crédito fue otorgado en UVR debe dejarse el siguiente texto del parágrafo 1)

Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ (____) Unidades de Valor Real, (en adelante **UVR**), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de _____ (\$ _____) pesos moneda corriente, que será pagada dentro del plazo de xxxxxx (xxxx) años en xxxxxxxx (xxxxx) cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **EL HIPOTECANTE** conjunta o separadamente contraiga en el futuro en favor de **El Acreedor**

(Si el crédito fue otorgado en PESOS debe dejarse el siguiente texto del parágrafo 1)

Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ (\$ _____) pesos moneda corriente, que será pagada dentro del plazo de xxxxxx (xxxx) años en xxxxxxxx (xxxxx) cuotas mensuales, mes vencido, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **EL HIPOTECANTE** conjunta o separadamente contraiga en el futuro en favor de **El Acreedor**

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** o de **XXXXXXXXXXXXXX**

identificado con cédula de ciudadanía XXXXXX de XXXXXXXX conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** o por XXXXXXXXXXXXXXXX individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. **Parágrafo:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El Acreedor** a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente

constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior, **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento, me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del **El Acreedor**. **Parágrafo tercero:** Si el Cliente no pagare las primas que le correspondiere por concepto de seguros, no implicará para el Banco ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

Octavo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.
- b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.
- c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- f. Cuando exista pérdida o deterioro del (los) bien (es) inmueble (s) hipotecado (s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo

a un avalúo realizado por un perito designado por BANCOLOMBIA e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios.

- g. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).
- h. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).
- i. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.
- j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.
- k. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.
- l. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera **El Acreedor**.
- m. Cuando incumpla (mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente.
- n. Cuando incurra (mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

- o. Cuando el (los) bienes dados en garantía se demeritan, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa o son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito a EL BANCO

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago.

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

Décimoprimer: Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**.

Décimosegundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

Décimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Décimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las

condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Décimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ y manifesté:

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de (representante legal / apoderado especial) del Banco _____ (para todos los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio (y poder especial debidamente conferido para el efecto), documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

El(Los) Hipotecante(s)

Firma

Nombre

c.c No. _____ de _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio: _____

Apoderado: _____

El(Los) Hipotecante(s)

Firma

Nombre

c.c No. _____ de _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio: _____

Apoderado: _____

El Acreedor

Firma:

Nombre

c,c No. _____



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

Certificado generado con el Pin No: 210301699840012469

Nro Matrícula: 001-1383574

Pagina 1 TURNO: 2021-85675

Impreso el 1 de Marzo de 2021 a las 07:34:49 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 02-03-2020 RADICACIÓN: 2020-11841 CON: ESCRITURA DE: 18-02-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE ETAPA 2 CON AREA DE 2.068.99 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.15914 DE FECHA 31-10-2019 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE Y ENGLOBE 8 LOTES ASI:1). LOTE CON M.I 001-981412:POR ESCRITURA 19719 DEL 29-12-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: VALORES SIMESA S.A. , A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 28-02-2017 EN LA MATRICULA 001-981412.---PARAGRAFO:SEGUN ESCRITURA 2218 DEL 09-04-2007 NOTARIA 29 MEDELLIN,REGISTRADA EL 17-05-2007 VALORES SIMESA S.A FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE,ORIGINANDOSE LA MATRICULA 001-954015 OBJETO DE LOTE.OADQUIRIO:VALORES SIMESA S.A. EL PREDIO MAYOR OBJETO DE LOTE EN 16 PREDIOS ASI: POR ESCISION CON SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA S.A.",SEGUN ESCRITURA 2527 DEL 30-11-2000 NOTARIA 7 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 12-12-2000 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/305842/267836/307937/393956/369790/342687/400163 AL 400171.1.- ADQUIRIO EMPRESA SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. (SIMESA) POR COMPRA A RICARDO MEJIA M. , MANUEL MEJIA PELAEZ, Y JESUS MESA C., SEGUN ESCRITURA # 491 DEL 23 DE FEBRERO DE 1.939 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE MARZO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. IMPS. TOMO 1., F. 510, # 712.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 9301 DEL 29-12-1982 NOTARIA 9 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 06-04-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A."SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/842.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1703 DEL 17-11-1981 NOTARIA 16 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 24-11-1981 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES SOBRE PARTE DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-267836 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1195 DEL 30-03-1983 NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 13-05-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-307937.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1124 DEL 28-02-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 10-07-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-393956.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 881 DEL 08-03-1984 NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 11-04-1984 SIDERURGICA DE MEDELLIN FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-342687.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6195 DEL 12-09-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 25-09-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-400163 AL 001-400171.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 5169 DE 14-08-2007 NOTARIA 29 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 16-08-2007 VALORES SIMESA S.A. FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTE DEL PREDIO MATRICULA 001-0954015 DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL PREDIO CON MATRICULA 001-0960887 OBJETO DE ESTUDIO.2)LOTE CON M.I 1383538:-ADQUIRIERON VALORES SIMESA S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S..A FIDEICOMISO LA RIVIERE EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE ASI:POR ESCRITURA 19719 DEL 29-12-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS. DE: VALORES SIMESA S.A. , A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 28-02-2017 EN LA MATRICULA 001-960888.--POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: VALORES SIMESA S.A., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE, REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-960888.--- PARAGRAFO:SEGUN ESCRITURA 2218 DEL 09-04-2007 NOTARIA 29 MEDELLIN,REGISTRADA EL 17-05-2007 VALORES SIMESA S.A FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE,ORIGINANDOSE LA MATRICULA 001-954015 OBJETO DE LOTE.OADQUIRIO:VALORES SIMESA S.A. LOS 16 PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE ASI: POR ESCISION CON SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA S.A.",SEGUN ESCRITURA 2527 DEL 30-11-2000 NOTARIA



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

Certificado generado con el Pin No: 210301699840012469

Nro Matrícula: 001-1383574

Pagina 2 TURNO: 2021-85675

Impreso el 1 de Marzo de 2021 a las 07:34:49 AM

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

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

7 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-12-2000 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/305842/267836/307937/393956/369790/342687/400163 AL 400171.1.- ADQUIRIO EMPRESA SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. (SIMESA) POR COMPRA A RICARDO MEJIA M. , MANUEL MEJIA PELAEZ, Y JESUS MESA C., SEGUN ESCRITURA # 491 DEL 23 DE FEBRERO DE 1.939 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE MARZO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. IMPS. TOMO 1., F. 510, # 712. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 9301 DEL 29-12-1982 NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-04-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/842. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1703 DEL 17-11-1981 NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24-11-1981 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES SOBRE PARTE DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-267836 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1195 DEL 30-03-1983 NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13-05-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-307937. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1124 DEL 28-02-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10-07-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-393956. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 881 DEL 08-03-1984 NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11-04-1984 SIDERURGICA DE MEDELLIN FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-342687. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6195 DEL 12-09-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25-09-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-400163 AL 001-400171. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN LOTE DE: VALORES SIMESA S.A. , ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE, REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-960888 DANDO COMO ORIGEN ENTRE OTRO AL INMUEBLE CON MATRICULA 001-1383538 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. 3). LOTE CON M.I 001-49161: POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: AMARCOR S.A.S. , A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-49161.-- POR ESCRITURA 1940 DEL 18-08-2011 NOTARIA 7 DE MEDELLIN ESCISION DE: ICAMAR S.A.S., A: AMARCOR S.A.S. , REGISTRADA EL DIA 08-09-2011 EN LA MATRICULA 001-49161.--POR ESCRITURA 2179 DEL 08-09-2009 NOTARIA 7 DE MEDELLIN ESCISION DE: INVERSIONES NUEVAS IDEAS CAROLI Y CIA S.EN.C EN LIQUIDACION. , A : ICAMAR S.A.S. , REGISTRADA EL DIA 11-12-2009 EN LA MATRICULA 001-49161.-- POR ESCRITURA 317 DEL 27-02-2004 NOTARIA 14 DE MEDELLIN DACION EN PAGO, DE: IVANO CAROLI ANSOLONI , A : INVERSIONES NUEVAS IDEAS CAROLI Y CIA. S. EN C. , REGISTRADA EL DIA 31-03-2004 EN LA MATRICULA 001-49161.--POR ESCRITURA 2214 DEL 03-12-1996 NOTARIA 14 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: CONSORCIO INDUSTRIAL LIMITADA , A : CAROLI ANSOLONI IVANO , REGISTRADA EL DIA 05-12-1996 EN LA MATRICULA 001-49161.-- 4). LOTES CON M.IS: 001-20012 Y 001-20020: POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO INVERCO , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-20012 Y 001-20020. POR ESCRITURA 5766 DEL 19-05-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: INVERCO S.A., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INVERCO, REGISTRADA EL DIA 07-05-2019 EN LA MATRICULAS 001-20012 Y 001-20020. POR ESCRITURA 2650 DEL 29-05-1974 NOTARIA 4 DE MEDELLIN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INVERCO LTDA. Y CIA., MEJIA DE HOYOS LIA, A : INVERCO LTDA. Y CIA. , REGISTRADA EL DIA 12-09-1974 EN LAS MATRICULAS 001-20012 Y 001-20020.5). LOTES CON M.IS 001-20028, 001-20051 Y 001-200052: POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE



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

Certificado generado con el Pin No: 210301699840012469

Nro Matrícula: 001-1383574

Pagina 3 TURNO: 2021-85675

Impreso el 1 de Marzo de 2021 a las 07:34:49 AM

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

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

MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO CIUDAD DEL RIO
BODEGAS LIA, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE, REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LAS MATRICULAS 001-20028, 001-20051 Y
001-20052. POR ESCRITURA 18580 DEL 28-12-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA
MERCANTIL, DE: MEJIA DE HOYOS LIA, A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL RIO BODEGAS LIA,
REGISTRADA EL DIA 22-10-2018 EN LAS MATRICULAS 001-20028, 001-20051 Y 001-20052. POR ESCRITURA 2650 DEL 29-05-1974 NOTARIA 4. DE
MEDELLIN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INVERCO LTDA & CIA, MEJIA DE HOYOS LIA, A : MEJIA DE HOYOS LIA,
REGISTRADA EL DIA 12-09-1974 EN LAS MATRICULAS 001-20028, 001-20051 Y 001-20052. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019
NOTARIA 15 DE MEDELLIN ENGLOBE DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LAS
MATRICULAS 001-981412, 001-1383538, 001-49161, 001-20012, 001-20020, 001-20028, 001-20051 Y 001-20052 DANDO COMO RESULTADO EL
INMUEBLE CON MATRICULA 001-1383543 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CIUDAD DE MEDELLIN LOTE ETAPA 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1383543

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-04-2018 Radicación: 2018-24852

Doc: ESCRITURA 3427 del 26-03-2018 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO INICIAL APROBADO
POR UN VALOR DE 2.688.000.000)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA RIVIERE

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT:890.903.938-8

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-02-2020 Radicación: 2020-11841

Doc: ESCRITURA 15914 del 31-10-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-02-2020 Radicación: 2020-11843

Doc: ESCRITURA 913 del 13-02-2020 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 210301699840012469

Nro Matrícula: 001-1383574

Pagina 4 TURNO: 2021-85675

Impreso el 1 de Marzo de 2021 a las 07:34:49 AM

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

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

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-85675

FECHA: 01-03-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

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

**ACTA DE ENTREGA
LA RIVIERE**

En la ciudad de _____ a los _____ (_____) días del mes de _____ de 20__ se reunieron las siguientes personas:

_____,
identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____, con el cargo de _____, en nombre de las sociedades **CONINSA RAMÓN H. S.A, INUBERCO, .,** quienes en adelante se denominarán **EL FIDEICOMITENTE.**

Cmp_Pal_PrimerNombre Cmp_Pal_SegundoNombre Cmp_Pal_PrimerApellido Cmp_Pal_SegundoApellido, y Cmp_Alt_PrimerNombre Cmp_Alt_SegundoNombre Cmp_Alt_PrimerApellido Cmp_Alt_SegundoApellido identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ y _____, respectivamente, obrando en su(s) propio(s) nombre(s), quien en adelante se denominará **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** [o, en el evento de que el adquirente reciba el inmueble por medio de un tercero debidamente autorizado, reemplazar lo anterior con el texto que está entre corchetes [((nombres y apellidos del tercero) _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, actuando en nombre y representación del(la)(los) señor(a)(es): **Cmp_Pal_PrimerNombre Cmp_Pal_SegundoNombre Cmp_Pal_PrimerApellido Cmp_Pal_SegundoApellido, y Cmp_Alt_PrimerNombre Cmp_Alt_SegundoNombre Cmp_Alt_PrimerApellido Cmp_Alt_SegundoApellido** identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ y _____, respectivamente)].

Con el fin de proceder a la entrega real y material del (de los) siguiente(s) inmueble(s), que se describe(n) a continuación:

**_TORRE_ - Uni_Nombre.1 - Uni_Nombre.2 - Uni_Nombre.3 - Uni_Nombre.4 -
Uni_Nombre.5 - Uni_Nombre.6**

Recorrido(s) e inspeccionado(s) detenida y cuidadosamente el(los) inmueble(s) antes descrito(s), objeto del contrato suscrito el **F.FIRMA.Dia** de **F.FIRMA_Mes** de **F.FIRMA_Ano**, que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL STANZA PROPIEDAD HORIZONTAL,** ubicado(s) en la dirección _____, se deja expresa constancia de que, en la fecha de la firma de la presente ACTA, **EL FIDEICOMITENTE** ha hecho entrega real y material del(de los) citado(s) inmueble(s) el cual al momento cuenta con acueducto y alcantarillado provisional, energía eléctrica provisional y acometida de gas domiciliario a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** quien(es) lo(s) declara(n) recibido(s) a entera satisfacción, manifestando igualmente que el(los) mismo(s) se ajusta(n) en todo a los planos de ubicación, construcción y demás especificaciones aprobadas por las autoridades competentes, que constan en los anexos del contrato suscrito, los cuales fueron previamente conocidos y aceptados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.**

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, declara(n) que el(los) inmueble(s) referido(s) ha(n) sido revisado(s) minuciosamente y que se le(s) ha informado, y así lo ha(n) entendido y aceptado, que en el Anexo No. 3 DETALLES DE ENTREGA Y REPARACIÓN, se hacen constar los detalles u observaciones respecto de la apariencia y funcionamiento, encontrados en cualquiera de los elementos del (los) inmueble(s), que no impiden el recibo y habitabilidad de éste(os), los cuales serán objeto de ser corregidos por parte de EL FIDEICOMITENTE.

Ver anexo: Formato detalles de entrega y reparación del inmueble: Si () NO (), el cual hace parte integral de la presente acta.

A partir de la fecha de la presente ACTA DE ENTREGA serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, los pagos correspondientes al impuesto predial, tasa de aseo y servicios públicos tales como, energía, gas, acueducto, alcantarillado y cuotas de administración, al igual que los intereses y demás erogaciones que de acuerdo con lo pactado en el contrato del encargo fiduciario citado, se causen desde la fecha de la presente entrega material.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, igualmente declara(n) que en la presente fecha se le(s) hizo entrega de los siguientes ANEXOS y documentos:

1. ANEXO No. 1 GARANTÍA DE (LOS) INMUEBLE (S)
2. ANEXO No. 2. INVENTARIO DE(LOS) INMUEBLE (S)
3. ANEXO No. 3 DETALLES DE ENTREGA Y REPARACIÓN
4. MANUAL FUNCIONAMIENTO. El cual contiene información sobre las especificaciones del (de los) inmueble(s) y del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA RIVIERE PROPIEDAD HORIZONTAL** del que hace(n) parte, además de las instrucciones y recomendaciones sobre el buen uso y adecuada conservación del(de los) inmueble(s) y de las obligaciones a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, usuarios u ocupantes del(de los) mismo(s), para su debida utilización y mantenimiento.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Son los Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA RIEVIERE PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como los imprescindibles para el uso y disfrute del (de los) inmueble(s) descrito(s), cuya entrega a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se realiza, igualmente, mediante la presente Acta de entrega.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1607 del Código Civil Colombiano, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** asume(n) todos los riesgos inherentes a el(los) inmueble(s) entregado(s), a partir de la fecha de la firma de la presente Acta de entrega.

Para constancia se firma esta acta en Medellín, a los _____ (_____) días del mes de _____ de 2017, en cuatro (4) ejemplares.

EL FIDEICOMITENTE

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

Cmp_Pal_PrimerNombre
Cmp_Pal_SegundoNombre
Cmp_Pal_PrimerApellido
Cmp_Pal_SegundoApellido

C.C. _____ DE _____

Estado Civil: _____

Dirección: _____

Ciudad: _____

Cmp_Alt_PrimerNombre
Cmp_Alt_SegundoNombre
Cmp_Alt_PrimerApellido
Cmp_Alt_SegundoApellido

C.C. _____ DE _____

Estado Civil: _____

Dirección: _____

Ciudad: _____

RESOLUCIÓN C3-1325 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017
Trámite 05001-3-17-2138

POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN
Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL

La Curadora Urbana Tercera de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 1547 del 21 de agosto de 2013, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-3-17-2138 del 28 de junio de 2017, el señor JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA con C.C. 70.091.884, en calidad de Representante Legal de CONINSA RAMÓN H. S.A. con NIT 890911431-1, en su condición de fideicomitente, coadyuvada por la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RIVIERE con NIT 830053812-2, y otros, solicitaron LICENCIA DE URBANIZACIÓN, LICENCIA DE SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE RELOTEO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 001-981412, 001-960888, 001-49161, 001-20012, 001-20020, 01-20028, 001-20051 y 001-20052, ubicados en la Calle 20 con Carrera 43F, barrio Villa Carlota, Subetapa 1, de la Etapa A del proyecto LA RIVIERE.
2. Que una vez analizado el trámite se pudo verificar que además de la licencia de urbanización y la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también se debe otorgar en la modalidad de demolición total y que también se solicitó licencia de subdivisión en la modalidad de loteo con la finalidad de elevar a escritura pública la división del lote acorde a las etapas aprobadas.
3. Que según el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante la licencia de urbanización se autoriza entre otros, la subdivisión de los terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos.
4. Que según el artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015, cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.
5. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 28 de julio de 2017.
6. Que los solicitantes presentaron la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme a los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.8 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015, la cual cumple con la reglamentación vigente.
7. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos colindantes el día 6 de julio de 2017, según la información suministrada por el solicitante, los cuales no se presentaron, por lo tanto, no se hicieron parte del trámite.
8. Que presentan fotografía de la valla de solicitud según el Decreto 1077 de 2015 y la Circular 46 de 2013.
9. Que presentan copia de la Licencia de Urbanización y Demolición Simultánea C1-06-986 del 18 de diciembre de 2006, otorgada a VALORES SIMESA S.A. con NIT 811026226-2, aprobada para todas las Unidades de Gestión del Bloque A. SIMESA, bloque conformado por 16 unidades de gestión (desde la A-1 hasta la A-16) para un lote de 140.738,53 m², con los aprovechamientos establecidos en el Decreto 124 de 2006, Plan Parcial Gran Manzana Simesa.
10. Que presentaron las copias del proyecto Urbanístico y arquitectónico firmado por el arquitecto LUIS FERNANDO GAVIRIA MUÑOZ con matrícula profesional No. 05700-35994ANT.
11. Que presentan diseños de elementos estructurales y no estructurales con sus respectivos planos y memorias de cálculos firmados por el ingeniero civil LUIS MIGUEL MÚNERA GUERRA con matrícula profesional No. 05202-228153ANT, estudios geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil PEDRO JOSÉ SALVÁ con matrícula profesional No. 25202-53748CND y revisión estructural por el ingeniero civil CESAR AUGUSTO ESPINAL MONTOYA con matrícula profesional No. 05202-60670ANT.
12. Que el constructor responsable es el ingeniero JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA con matrícula profesional No. 25202-43545CND.
13. Que presentan copia del oficio con número de salida 201500125086 del 20 de marzo de 2015 de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación, donde se emite concepto de viabilidad para la propuesta de integración del lote de la Unidad de Actuación Urbanística E1 con matrícula inmobiliaria No. 001-20020 a la Unidad de Actuación Urbanística E2, asumiendo la carga de cesión y construcción de la continuación de la Calle 20.

14. Que presentan copia del oficio 201500333581 con número de salida 201500593296 del 17 de noviembre de 2015 de la Subdirección de Planeación Territorial y estratégica de Ciudad, donde se corrigen dos imprecisiones del oficio citado en el considerando anterior: El nombre de la señora Lía Inés Mejía de Hoyos y la nomenclatura de la Calle 20.
15. Que presentan copia de los oficios del 29 de octubre y 10 y 11 de noviembre de 2015 de las Empresas Públicas de Medellín donde se da respuesta positiva a las solicitudes de disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y gas para el proyecto en cuestión.
16. Que presentan copia de los oficios 4404-085-198.-2016002415 del 26 de enero de 2016 y 4404-085.-2016007474 del 1º de marzo de 2016, Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, donde se autoriza para el proyecto una altura de 93,00 metros a partir de la cota oficial del terreno 1482,60 msnm.
17. Que presentan copia del oficio 201710039187 con número de salida 201730149998 del 6 de julio de 2017 del Departamento Administrativo de Planeación donde se aprueba la Incorporación del Plano Topográfico y Diseño Vial para el proyecto en cuestión, lotes A15 y A16 del Plan Parcial Gran Manzana de Simesa.
18. Que los inmuebles hacen parte del Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto No. 124 de 2006, Polígono Z5_RED_7, categoría de uso del suelo Corredor Metropolitano de Servicios, específicamente Área de Producción de Gran Empresa y en Consolidación, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 62 de 1999, en el Acuerdo 23 de 2000 y 124 de 2006 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia, cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
19. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento conforme a las vías obligadas expedidas mediante oficio 2016PT029821N01 del 7 de julio de 2016 del Departamento Administración:

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 43F	10,50	4,50	2,00	33,50	4,00
Carrera 43G	7,00	3,00	-----	13,00	4,00
Calle 20	7,00	3,00	-----	13,00	4,00

Nuevo paramento y/o retroceso: Según vías obligadas otorgadas mediante oficio 2016PT029821N01 del Departamento Administrativo de Planeación.

Proyecto No.:	Radio de Ochave:
---------------	------------------

Observaciones: Otros retiros según normas. Cumplir con exigencias hechas en el oficio de Vías obligadas.

20. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni de su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
21. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delimitación urbana según cuenta de cobro no. 90538609, por un valor de \$ 253.386.609 y la tasa de nomenclatura del predio según cuenta de cobro No. 90538610, por un valor de \$ 25.344.590.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE URBANIZACIÓN a CONINSA RAMÓN H. S.A. con NIT 890911431-1 y otros, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 001-981412, 001-960888, 001-49161, 001-20012, 001-20020, 001-20028, 001-20051 y 001-20052, ubicados en la Calle 20 con Carrera 43F, barrio Villa Carlota, proyecto LA RIVIÈRE.

ARTÍCULO SEGUNDO: La constitución de la urbanización queda de la siguiente manera:

Área Bruta del Lote:	19.604,98 m ²
Área a ceder por vías:	1.373,83 m ²
Área Neta del Lote:	18.231,15 m ²

Obligaciones urbanísticas y contribuciones especiales:

Según el artículo 24º del Decreto No. 124 de 2006, Plan Parcial Gran Manzana de Simesa

Obligaciones especiales

Área para zonas verdes privadas:	1.960,49 m ² (Mínimo el 10% del área del lote)
----------------------------------	---

CUADRO DE ÁREAS UG: A-15, A-16, E2-7, E2-8, E2-9, E2-10, E2-11 Y E1-12										
PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA										
PROYECTO LA RIVIÈRE CONSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN										
CONCEPTO	PROYECTO	ETAPA A						TOTAL	ETAPA B	
		SUBETAPA 1	SUBETAPA 2	SUBETAPA 3	SUBETAPA 4	SUBETAPA 5	SUBETAPA 6			
1	ÁREA BRUTA DEL LOTE	19.604,98	2.816,59	1.589,53	1.309,07	1.760,71	3.938,16	2.000,07	13.416,13	6.188,85
2	ÁREAS DE CESIÓN Y CONSTRUCCIÓN VÍAS PÚBLICAS (CL 20)	1.373,83	1.373,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.373,83	0,00
3	ÁREA NETA DEL LOTE	18.231,15	1444,76	1.589,53	1.309,07	1.760,71	3.938,16	2.000,07	12.042,30	6.188,85
4	TOTAL UAS SEGÚN PLAN PARCIAL	99.008,84	12.630,58	13.956,05	7.449,35	9.599,67	13.720,60	12.324,07	69.680,31	29.328,53
5	TOTAL UAS EN COMERCIO (1,5 UAS / M2)	2.641,92	113,79	1.054,07	0,00	85,38	1.196,91	191,78	2.641,92	0,00
6	TOTAL UAS EN OFICINAS (1,17 UAS / M2)	9.514,29	0,00	0,00	0,00	9.514,29	0,00	0,00	9.514,29	0,00
7	TOTAL UAS EN VIVIENDA (1 UAS / M2)	86.852,63	12.516,79	12.901,98	7.449,35	0,00	12.523,69	12.132,29	57.524,10	29.328,53
8	TOTAL UAS EN COMERCIO	2.641,92	113,79	1.054,07	0,00	85,38	1.196,91	191,78	2.641,92	
9	ÁREA EN COMERCIO SEGÚN UAS	1.761,28	75,86	702,71	0,00	56,92	797,94	127,85	1.761,28	
10	ÁREA PUNTOS FJOS COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
11	ÁREA PARQUEADEROS COMERCIO	442,68	0,00	0,00	0,00	442,68	0,00	0,00	442,68	
12	ÁREA TOTAL EN COMERCIO	2.203,96	75,86	702,71	0,00	499,60	797,94	127,85	2.203,96	
13	NÚMERO DE LOCALES		2							
14	No. PARQUEADEROS VISITANTES (1/60 M2)	43	0	0	0	0	43	0	43	
15	No. PARQUEADEROS PRIVADOS (1/100 M2)	18	0	0	0	0	18	0	18	
16	TOTAL PARQUEADEROS COMERCIO	61	0	0	0	0	61	0	61	
17	TOTAL UAS EN OFICINAS	9.514,29	0,00	0,00	0,00	9.514,29	0,00	0,00	9.514,29	
18	ÁREA EN OFICINAS SEGÚN UAS	8.131,87	0,00	0,00	0,00	8.131,87	0,00	0,00	8.131,87	
19	ÁREA PUNTOS FJOS OFICINAS	603,72	0,00	0,00	0,00	603,72	0,00	0,00	603,72	
20	ZONAS COMUNES EN OFICINAS	243,43	0,00	0,00	0,00	243,43	0,00	0,00	243,43	
21	ÁREA PARQUEADEROS OFICINAS	2.878,74	210,33	372,66	0,00	1.197,27	1.098,48	0,00	2.878,74	
22	ÁREA TOTAL EN OFICINAS	11.857,76	210,33	372,66	0,00	10.176,29	1.098,48	0,00	11.857,76	
23	No. DE OFICINAS		0,00							
24	PARQUEADEROS VISITANTES (1/200 M2)	40	0	0	0	40	0	0	40	
25	PARQUEADEROS PRIVADOS (1/100 M2)	98	0	0	0	98	0	0	98	
26	TOTAL PARQUEADEROS OFICINAS	138	0	0	0	138	0	0	138	
27	TOTAL UAS EN VIVIENDA	57.524,10	12.516,79	12.901,98	7.449,35	0,00	12.523,69	12.132,29	57.524,10	29.328,53
28	ÁREA EN VIVIENDA SEGÚN UAS (SIN BALCÓN)	57.524,10	12.516,79	12.901,98	7.449,35	0,00	12.523,69	12.132,29	57.524,10	
29	ÁREA EN BALCONES	5.182,60	1.117,96	1.158,81	684,12	0,00	1.127,20	1.094,52	5.182,60	
30	ÁREA EN VIVIENDA + BALCÓN	62.706,70	13.634,75	14.060,79	8.133,47	0,00	13.650,89	13.226,81	62.706,70	29.328,53
31	ÁREA PUNTOS FJOS VIVIENDA	8.327,01	1.903,35	1.916,66	841,38	0,00	1.839,46	1.826,15	8.327,00	
32	ÁREA TOTAL EN VIVIENDA	71.033,71	15.538,10	15.977,45	8.974,85	0,00	15.490,35	15.052,96	71.033,70	
33	No. DE VIVIENDAS	737	155	160	114	0	156	152	737	347
34	ÁREA TOTAL EN PARQUEADEROS VIVIENDA	52.478,26	16.475,21	5.993,43	7.828,40	0,00	12.483,99	9.697,23	52.478,26	
35	ÁREA ZONAS COMUNES + PUNTOS FJOS PLATAFORMA	550,91	135,57	0,00	415,34	0,00	0,00	0,00	550,91	
36	C. TÉCNICOS (ASCENSORES Y TANQUES)	317,43	88,62	87,19	57,84	0,00	34,45	49,33	317,43	354,48
37	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	138.442,03	32.523,69	23.133,44	17.276,43	10.675,89	29.905,21	24.927,37	138.442,02	
38	ÁREA CONSTRUIDA SÓTANO		2.716,53							
39	ÁREA CONSTRUIDA 1° PISO		2.402,57							
40	ÁREA LIBRE 1° PISO		352,23							
41	ÁREA CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES		27.404,59							
42	No. CUARTOS ÚTILES	753	155	96	233	0	124	145	753	347
43	No. DE EDIFICIOS	5	1	1	1	0	1	1	5	4
44	No. DE PISOS	27	27							
45	No. DE SÓTANOS	1	1							

El proyecto va a desarrollar las siguientes Unidades de Gestión (UG), según el Plan Parcial Gran Manzana Simesa, del Bloque A. Simesa: Las unidades A-15 y A-16 y del Bloque E. Empresas, la Unidad E2, conformada por E2-7, E2-8, E2-9, E2-10, E2-11 y de la Unidad E1, la E1-12. El proyecto comprende 2 etapas, Etapa A y Etapa B. La Etapa A se desarrollará en seis (6) subetapas constructivas denominadas Subetapa 1, 2, 3, 4, 5 y 6. ARTÍCULO TERCERO: Los lotes para la constitución de la urbanización son los siguientes:

Lote No.	DESTINACIÓN	ÁREA (m ²)	PERÍMETRO	
1	1 A	LOTE PRIVADO	12.042,31	33, 36, 72, 71, 70, 69, 37, 8, 52, 64, 63, 62, 61, 16, 17, 18, 19, 57, 58, 59, 60, 20, 34, 65, 66, 67, 68 y 33
	1 B	CESIÓN VÍAS OBLIGADAS CR. 43G	64,22	61, 62, 63, 64, 15 y 61
	1 C	CESIÓN VÍAS OBLIGADAS CL. 20	18,14	57, 58, 59, 60 y 57
	1 D	CESIÓN VÍAS OBLIGADAS CL. 20	742,37	34, 65, 66, 67, 68, 33, 36, 24, 23, 22, 21, 35, 20 y 34
	1 E	CESIÓN VÍAS OBLIGADAS CR. 43F	549,10	24, 1, 31, 32, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 37, 69, 70, 71, 72, 36 y 24
2		LOTE PRIVADO	6.188,84	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 52 y 8
ÁREA TOTAL			19.604,98	

ARTÍCULO CUARTO: Los lotes resultantes del proceso de urbanización de la Etapa A, proyecto LA RIVIÈRE son:

	LOTE No.	DESTINACIÓN	ÁREA (m ²)	PERÍMETRO
ETAPA A	SUBETAPA 1	LOTE PRIVADO	2.690,60	44, 43, 54, 53, 52, 15, 50, 56, 55, 51, 45 y 44
	SUBETAPAS 2, 3, 4, 5 Y 6	LOTE PRIVADO	9.351,71	44, 45, 51, 55, 56, 50, 16, 17, 18, 19, 49, 20, 34, 33, 36, 39, 37, 8, 53, 54, 43 y 44
ÁREA TOTAL			12.042,31	

ARTÍCULO QUINTO: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL a CONINSA RAMÓN H. S.A. con NIT 890911431-1 y OTROS, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 001-981412, 001-960888, 001-49161, 001-20012, 001-20020, 001-20028, 001-20051 y 001-20052, ubicados en la Calle 20 con Carrera 43F, barrio Villa Carlota, Subetapa 1 de la Etapa A del proyecto LA RIVIÈRE.

ARTÍCULO SEXTO: El proyecto aprobado presenta las siguientes características:

Estrato:	5
Área lote Subetapa 1 de la Etapa A:	2.818,59 m ²
Obligación de cesión y construcción de vía CI 20:	1.373,83 m ²

PARA CONSTRUCCIÓN

Área de obra nueva en vivienda sótano y 27 pisos:	32.447,83 m ²
Área de obra nueva en comercio 1º piso:	75,86 m ²
Área total de obra nueva aprobada:	32.523,69 m ²
Área total en industria a demoler 1º piso y mezanine:	5.755,25 m ²

CUADRO DE ÁREAS RESUMEN SUBETAPA 1, ETAPA A:

Área construida sótano:	2.716,53 m ²
Área construida 1º piso:	2.402,57 m ²
Área construida pisos superiores:	27.404,59 m ²
Área total construida:	32.523,69 m ²
Área en vivienda:	13.634,75 m ²
Área en parqueaderos (vivienda y oficinas):	14.887,17 m ²
Área en comercio:	75,86 m ²
Área en circulaciones (puntos fijos):	2.305,26 m ²
Área en cuartos técnicos y basuras:	364,28 m ²
Área en Cuartos Útiles:	643,55 m ²
Área lobby, administración y portería:	477,25 m ²
Área en piscina (edificio de servicios):	135,57 m ²
Índice de Construcción:	4,54
Área construida para índice de construcción:	12.516,79 m ² (sin área de balcones)
Área construida no incluida en índice construcción:	20.006,90 m ²

Índice de Ocupación del Proyecto:	85,24%
Número de torres o edificios:	1
Número de pisos:	27 y 1 sótano
Número de viviendas o apartamentos:	155
Número de locales comerciales:	2 (Incluye cajero electrónico)
Número de Oficinas:	0
Número de estacionamientos generados:	Privados: 419 Visitantes: 51 Motos: 1 privado
Número de cuartos útiles:	155
Uso de la edificación:	Mixto
Tipología de la edificación:	Mixto-Multifamiliar

Nomenclatura específica del proyecto LA RIVIERE, será la que otorgue la Subsecretaría de Catastro - Medellín

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de Urbanización y construcción vigentes.

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

Parágrafo 3: El proyecto deberá cumplir con las vías obligadas otorgadas mediante oficio 2016PTO29821NO1 del Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO SEPTIMO: Hacen parte integrante de esta licencia los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2820 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
6. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar mas de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, independiente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor.
7. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente.

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 582 de 1996, del Árbol Urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de Diseño y Construcción de los Componentes 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. Por tratarse de una edificación en altura que dispone de más de cinco (5) pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en los artículos 317 al 325 del Decreto 409 de 2007, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
5. Por tratarse de una edificación para uso multifamiliar, comercial y de servicios, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 306 al 316 del Decreto 409 de 2007, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
6. Por tratarse de una edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (quinientos (500) litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos (500) litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. Se deben adoptar todas las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, 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 las piscinas, deberá cumplir con la Ley 1209 de 2008, sus decretos reglamentarios y las demás normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones o aquellas que las modifiquen o sustituyan.

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

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de las obras 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 DÉCIMO SEGUNDO: La vigencia de esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

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

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

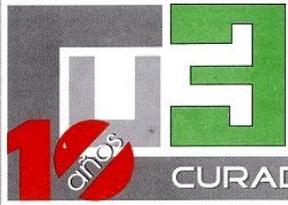
NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Medellín, a los veintiseis (26) días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete (2017).

ÁNGELA MARÍA RESTREPO URIBE
Curadora Urbana Tercera de Medellín

O201-MEGF

RESOLUCIÓN C3-1325 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017



ANGELA MARIA RESTREPO URIBE
CURADORA URBANA TERCERA

CURADURÍA URBANA TERCERA - MEDELLÍN

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy 13 OCT 2017, a las 10:42AM se notifica el contenido de la presente Resolución a Juan Felipe Hoyos Mejía, con Cédula de Ciudadanía número 70091884.

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

EL NOTIFICADO <u>Juan Felipe Hoyos Mejía</u>	EL NOTIFICADOR <u>Johana Zapata</u>
C.C. <u>70.091.884</u>	C.C. <u>1128477909</u>
Nombre: <u>JUAN FELIPE HOYOS MEJIA</u>	Nombre:
Dirección: <u>CALLE 55 # 45-55</u>	
Teléfono: <u>511 61 99 EXT. 280.</u>	



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

Certificado generado con el Pin No: 210301699840012469

Nro Matrícula: 001-1383574

Pagina 1 TURNO: 2021-85675

Impreso el 1 de Marzo de 2021 a las 07:34:49 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 02-03-2020 RADICACIÓN: 2020-11841 CON: ESCRITURA DE: 18-02-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE ETAPA 2 CON AREA DE 2.068.99 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.15914 DE FECHA 31-10-2019 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA DE TERRENO: HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA METROS: CENTIMETROS: - AREA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE Y ENGLOBE 8 LOTES ASI:1). LOTE CON M.I 001-981412:POR ESCRITURA 19719 DEL 29-12-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: VALORES SIMESA S.A. , A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 28-02-2017 EN LA MATRICULA 001-981412.---PARAGRAFO:SEGUN ESCRITURA 2218 DEL 09-04-2007 NOTARIA 29 MEDELLIN,REGISTRADA EL 17-05-2007 VALORES SIMESA S.A FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE,ORIGINANDOSE LA MATRICULA 001-954015 OBJETO DE LOTE.OADQUIRIO:VALORES SIMESA S.A. EL PREDIO MAYOR OBJETO DE LOTE EN 16 PREDIOS ASI: POR ESCISION CON SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA S.A.",SEGUN ESCRITURA 2527 DEL 30-11-2000 NOTARIA 7 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 12-12-2000 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/305842/267836/307937/393956/369790/342687/400163 AL 400171.1.- ADQUIRIO EMPRESA SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. (SIMESA) POR COMPRA A RICARDO MEJIA M. , MANUEL MEJIA PELAEZ, Y JESUS MESA C., SEGUN ESCRITURA # 491 DEL 23 DE FEBRERO DE 1.939 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE MARZO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. IMPS. TOMO 1., F. 510, # 712.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 9301 DEL 29-12-1982 NOTARIA 9 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 06-04-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A."SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/842.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1703 DEL 17-11-1981 NOTARIA 16 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 24-11-1981 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES SOBRE PARTE DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-267836 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1195 DEL 30-03-1983 NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 13-05-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-307937.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1124 DEL 28-02-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 10-07-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-393956.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 881 DEL 08-03-1984 NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 11-04-1984 SIDERURGICA DE MEDELLIN FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-342687.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6195 DEL 12-09-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 25-09-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-400163 AL 001-400171.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 5169 DE 14-08-2007 NOTARIA 29 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 16-08-2007 VALORES SIMESA S.A. FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTE DEL PREDIO MATRICULA 001-0954015 DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL PREDIO CON MATRICULA 001-0960887 OBJETO DE ESTUDIO.2)LOTE CON M.I 1383538:-ADQUIRIERON VALORES SIMESA S.A. Y ALIANZA FIDUCIARIA S..A FIDEICOMISO LA RIVIERE EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE ASI:POR ESCRITURA 19719 DEL 29-12-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS. DE: VALORES SIMESA S.A. , A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 28-02-2017 EN LA MATRICULA 001-960888.--POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: VALORES SIMESA S.A., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE, REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-960888.--- PARAGRAFO:SEGUN ESCRITURA 2218 DEL 09-04-2007 NOTARIA 29 MEDELLIN,REGISTRADA EL 17-05-2007 VALORES SIMESA S.A FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE,ORIGINANDOSE LA MATRICULA 001-954015 OBJETO DE LOTE.OADQUIRIO:VALORES SIMESA S.A. LOS 16 PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE ASI: POR ESCISION CON SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA S.A.",SEGUN ESCRITURA 2527 DEL 30-11-2000 NOTARIA



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

Certificado generado con el Pin No: 210301699840012469

Nro Matrícula: 001-1383574

Pagina 2 TURNO: 2021-85675

Impreso el 1 de Marzo de 2021 a las 07:34:49 AM

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

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

7 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-12-2000 EN LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/305842/267836/307937/393956/369790/342687/400163 AL 400171.1.- ADQUIRIO EMPRESA SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. (SIMESA) POR COMPRA A RICARDO MEJIA M. , MANUEL MEJIA PELAEZ, Y JESUS MESA C., SEGUN ESCRITURA # 491 DEL 23 DE FEBRERO DE 1.939 DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22 DE MARZO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. IMPS. TOMO 1., F. 510, # 712.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 9301 DEL 29-12-1982 NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 06-04-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A."SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-305840/842.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1703 DEL 17-11-1981 NOTARIA 16 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24-11-1981 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES SOBRE PARTE DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-267836 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1195 DEL 30-03-1983 NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13-05-1983 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-307937.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 1124 DEL 28-02-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10-07-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-393956.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 881 DEL 08-03-1984 NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11-04-1984 SIDERURGICA DE MEDELLIN FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL FOLIO DE MATRICULA 001-342687.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6195 DEL 12-09-1985 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25-09-1985 SIDERURGICA DE MEDELLIN S.A. "SIMESA" FORMULO DECLARACIONES DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LOS FOLIOS DE MATRICULAS 001-400163 AL 001-400171.P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN LOTE DE: VALORES SIMESA S.A. , ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE, REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-960888 DANDO COMO ORIGEN ENTRE OTRO AL INMUEBLE CON MATRICULA 001-1383538 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. 3). LOTE CON M.I 001-49161:POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: AMARCOR S.A.S. , A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-49161.-- POR ESCRITURA 1940 DEL 18-08-2011 NOTARIA 7 DE MEDELLIN ESCISION DE: ICAMAR S.A.S., A: AMARCOR S.A.S. , REGISTRADA EL DIA 08-09-2011 EN LA MATRICULA 001-49161.--POR ESCRITURA 2179 DEL 08-09-2009 NOTARIA 7 DE MEDELLIN ESCISION DE: INVERSIONES NUEVAS IDEAS CAROLI Y CIA S.EN.C EN LIQUIDACION. , A : ICAMAR S.A.S. , REGISTRADA EL DIA 11-12-2009 EN LA MATRICULA 001-49161.-- POR ESCRITURA 317 DEL 27-02-2004 NOTARIA 14 DE MEDELLIN DACION EN PAGO, DE: IVANO CAROLI ANSOLONI , A : INVERSIONES NUEVAS IDEAS CAROLI Y CIA. S. EN C. , REGISTRADA EL DIA 31-03-2004 EN LA MATRICULA 001-49161.--POR ESCRITURA 2214 DEL 03-12-1996 NOTARIA 14 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: CONSORCIO INDUSTRIAL LIMITADA , A : CAROLI ANSOLONI IVANO , REGISTRADA EL DIA 05-12-1996 EN LA MATRICULA 001-49161.-- 4). LOTES CON M.IS: 001-20012 Y 001-20020:POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO INVERCO , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LA MATRICULA 001-20012 Y 001-20020.POR ESCRITURA 5766 DEL 19-05-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: INVERCO S.A., A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INVERCO, REGISTRADA EL DIA 07-05-2019 EN LA MATRICULAS 001-20012 Y 001-20020.POR ESCRITURA 2650 DEL 29-05-1974 NOTARIA 4 DE MEDELLIN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INVERCO LTDA. Y CIA., MEJIA DE HOYOS LIA, A : INVERCO LTDA. Y CIA. , REGISTRADA EL DIA 12-09-1974 EN LAS MATRICULAS 001-20012 Y 001-20020.5). LOTES CON M.IS 001-20028, 001-20051 Y 001-200052:POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019 NOTARIA QUINCE DE



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

Certificado generado con el Pin No: 210301699840012469

Nro Matrícula: 001-1383574

Pagina 3 TURNO: 2021-85675

Impreso el 1 de Marzo de 2021 a las 07:34:49 AM

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

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

MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO CIUDAD DEL RIO
BODEGAS LIA, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE, REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LAS MATRICULAS 001-20028, 001-20051 Y
001-20052. POR ESCRITURA 18580 DEL 28-12-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA
MERCANTIL, DE: MEJIA DE HOYOS LIA, A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL RIO BODEGAS LIA,
REGISTRADA EL DIA 22-10-2018 EN LAS MATRICULAS 001-20028, 001-20051 Y 001-20052. POR ESCRITURA 2650 DEL 29-05-1974 NOTARIA 4. DE
MEDELLIN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INVERCO LTDA & CIA, MEJIA DE HOYOS LIA, A : MEJIA DE HOYOS LIA,
REGISTRADA EL DIA 12-09-1974 EN LAS MATRICULAS 001-20028, 001-20051 Y 001-20052. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 15914 DEL 31-10-2019
NOTARIA 15 DE MEDELLIN ENGLOBE DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE , REGISTRADA EL DIA 18-02-2020 EN LAS
MATRICULAS 001-981412, 001-1383538, 001-49161, 001-20012, 001-20020, 001-20028, 001-20051 Y 001-20052 DANDO COMO RESULTADO EL
INMUEBLE CON MATRICULA 001-1383543 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CIUDAD DE MEDELLIN LOTE ETAPA 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1383543

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-04-2018 Radicación: 2018-24852

Doc: ESCRITURA 3427 del 26-03-2018 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO INICIAL APROBADO
POR UN VALOR DE 2.688.000.000)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA RIVIERE

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT:890.903.938-8

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-02-2020 Radicación: 2020-11841

Doc: ESCRITURA 15914 del 31-10-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LA RIVIERE

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-02-2020 Radicación: 2020-11843

Doc: ESCRITURA 913 del 13-02-2020 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 210301699840012469

Nro Matrícula: 001-1383574

Pagina 4 TURNO: 2021-85675

Impreso el 1 de Marzo de 2021 a las 07:34:49 AM

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

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

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LA RIVIERE

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-85675

FECHA: 01-03-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

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

**ACTA DE ENTREGA
LA RIVIERE**

En la ciudad de _____ a los _____ (_____) días del mes de _____ de 20__ se reunieron las siguientes personas:

_____,
identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____, con el cargo de _____, en nombre de las sociedades **CONINSA RAMÓN H. S.A, INUBERCO, .,** quienes **en adelante se denominarán EL FIDEICOMITENTE.**

Cmp_Pal_PrimerNombre Cmp_Pal_SegundoNombre Cmp_Pal_PrimerApellido Cmp_Pal_SegundoApellido, y Cmp_Alt_PrimerNombre Cmp_Alt_SegundoNombre Cmp_Alt_PrimerApellido Cmp_Alt_SegundoApellido identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ y _____, respectivamente, obrando en su(s) propio(s) nombre(s), quien en adelante se denominará **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** [o, en el evento de que el adquirente reciba el inmueble por medio de un tercero debidamente autorizado, reemplazar lo anterior con el texto que está entre corchetes [((nombres y apellidos del tercero) _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, actuando en nombre y representación del(la)(los) señor(a)(es): **Cmp_Pal_PrimerNombre Cmp_Pal_SegundoNombre Cmp_Pal_PrimerApellido Cmp_Pal_SegundoApellido, y Cmp_Alt_PrimerNombre Cmp_Alt_SegundoNombre Cmp_Alt_PrimerApellido Cmp_Alt_SegundoApellido** identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ y _____, respectivamente)].

Con el fin de proceder a la entrega real y material del (de los) siguiente(s) inmueble(s), que se describe(n) a continuación:

**_TORRE_ - Uni_Nombre.1 - Uni_Nombre.2 - Uni_Nombre.3 - Uni_Nombre.4 -
Uni_Nombre.5 - Uni_Nombre.6**

Recorrido(s) e inspeccionado(s) detenida y cuidadosamente el(los) inmueble(s) antes descrito(s), objeto del contrato suscrito el **F.FIRMA.Dia** de **F.FIRMA_Mes** de **F.FIRMA_Ano**, que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL STANZA PROPIEDAD HORIZONTAL,** ubicado(s) en la dirección _____, se deja expresa constancia de que, en la fecha de la firma de la presente ACTA, **EL FIDEICOMITENTE** ha hecho entrega real y material del(de los) citado(s) inmueble(s) el cual al momento cuenta con acueducto y alcantarillado provisional, energía eléctrica provisional y acometida de gas domiciliario a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,** quien(es) lo(s) declara(n) recibido(s) a entera satisfacción, manifestando igualmente que el(los) mismo(s) se ajusta(n) en todo a los planos de ubicación, construcción y demás especificaciones aprobadas por las autoridades competentes, que constan en los anexos del contrato suscrito, los cuales fueron previamente conocidos y aceptados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.**

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, declara(n) que el(los) inmueble(s) referido(s) ha(n) sido revisado(s) minuciosamente y que se le(s) ha informado, y así lo ha(n) entendido y aceptado, que en el Anexo No. 3 DETALLES DE ENTREGA Y REPARACIÓN, se hacen constar los detalles u observaciones respecto de la apariencia y funcionamiento, encontrados en cualquiera de los elementos del (los) inmueble(s), que no impiden el recibo y habitabilidad de éste(os), los cuales serán objeto de ser corregidos por parte de EL FIDEICOMITENTE.

Ver anexo: Formato detalles de entrega y reparación del inmueble: Si () NO (), el cual hace parte integral de la presente acta.

A partir de la fecha de la presente ACTA DE ENTREGA serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, los pagos correspondientes al impuesto predial, tasa de aseo y servicios públicos tales como, energía, gas, acueducto, alcantarillado y cuotas de administración, al igual que los intereses y demás erogaciones que de acuerdo con lo pactado en el contrato del encargo fiduciario citado, se causen desde la fecha de la presente entrega material.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, igualmente declara(n) que en la presente fecha se le(s) hizo entrega de los siguientes ANEXOS y documentos:

1. ANEXO No. 1 GARANTÍA DE (LOS) INMUEBLE (S)
2. ANEXO No. 2. INVENTARIO DE(LOS) INMUEBLE (S)
3. ANEXO No. 3 DETALLES DE ENTREGA Y REPARACIÓN
4. MANUAL FUNCIONAMIENTO. El cual contiene información sobre las especificaciones del (de los) inmueble(s) y del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA RIVIERE PROPIEDAD HORIZONTAL** del que hace(n) parte, además de las instrucciones y recomendaciones sobre el buen uso y adecuada conservación del(de los) inmueble(s) y de las obligaciones a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, usuarios u ocupantes del(de los) mismo(s), para su debida utilización y mantenimiento.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Son los Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA RIEVIERE PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como los imprescindibles para el uso y disfrute del (de los) inmueble(s) descrito(s), cuya entrega a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se realiza, igualmente, mediante la presente Acta de entrega.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1607 del Código Civil Colombiano, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** asume(n) todos los riesgos inherentes a el(los) inmueble(s) entregado(s), a partir de la fecha de la firma de la presente Acta de entrega.

Para constancia se firma esta acta en Medellín, a los _____ (_____) días del mes de _____ de 2017, en cuatro (4) ejemplares.

EL FIDEICOMITENTE

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

Cmp_Pal_PrimerNombre
Cmp_Pal_SegundoNombre
Cmp_Pal_PrimerApellido
Cmp_Pal_SegundoApellido

C.C. _____ DE _____

Estado Civil: _____

Dirección: _____

Ciudad: _____

Cmp_Alt_PrimerNombre
Cmp_Alt_SegundoNombre
Cmp_Alt_PrimerApellido
Cmp_Alt_SegundoApellido

C.C. _____ DE _____

Estado Civil: _____

Dirección: _____

Ciudad: _____

RESOLUCIÓN C3-1325 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017
Trámite 05001-3-17-2138

POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN
Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL

La Curadora Urbana Tercera de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 1547 del 21 de agosto de 2013, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-3-17-2138 del 28 de junio de 2017, el señor JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA con C.C. 70.091.884, en calidad de Representante Legal de CONINSA RAMÓN H. S.A. con NIT 890911431-1, en su condición de fideicomitente, coadyuvada por la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA RIVIERE con NIT 830053812-2, y otros, solicitaron LICENCIA DE URBANIZACIÓN, LICENCIA DE SUBDIVISIÓN EN LA MODALIDAD DE RELOTEO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 001-981412, 001-960888, 001-49161, 001-20012, 001-20020, 01-20028, 001-20051 y 001-20052, ubicados en la Calle 20 con Carrera 43F, barrio Villa Carlota, Subetapa 1, de la Etapa A del proyecto LA RIVIERE.
2. Que una vez analizado el trámite se pudo verificar que además de la licencia de urbanización y la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también se debe otorgar en la modalidad de demolición total y que también se solicitó licencia de subdivisión en la modalidad de loteo con la finalidad de elevar a escritura pública la división del lote acorde a las etapas aprobadas.
3. Que según el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante la licencia de urbanización se autoriza entre otros, la subdivisión de los terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos.
4. Que según el artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015, cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.
5. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 28 de julio de 2017.
6. Que los solicitantes presentaron la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme a los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.8 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015, la cual cumple con la reglamentación vigente.
7. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos colindantes el día 6 de julio de 2017, según la información suministrada por el solicitante, los cuales no se presentaron, por lo tanto, no se hicieron parte del trámite.
8. Que presentan fotografía de la valla de solicitud según el Decreto 1077 de 2015 y la Circular 46 de 2013.
9. Que presentan copia de la Licencia de Urbanización y Demolición Simultánea C1-06-986 del 18 de diciembre de 2006, otorgada a VALORES SIMESA S.A. con NIT 811026226-2, aprobada para todas las Unidades de Gestión del Bloque A. SIMESA, bloque conformado por 16 unidades de gestión (desde la A-1 hasta la A-16) para un lote de 140.738,53 m², con los aprovechamientos establecidos en el Decreto 124 de 2006, Plan Parcial Gran Manzana Simesa.
10. Que presentaron las copias del proyecto Urbanístico y arquitectónico firmado por el arquitecto LUIS FERNANDO GAVIRIA MUÑOZ con matrícula profesional No. 05700-35994ANT.
11. Que presentan diseños de elementos estructurales y no estructurales con sus respectivos planos y memorias de cálculos firmados por el ingeniero civil LUIS MIGUEL MÚNERA GUERRA con matrícula profesional No. 05202-228153ANT, estudios geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil PEDRO JOSÉ SALVÁ con matrícula profesional No. 25202-53748CND y revisión estructural por el ingeniero civil CESAR AUGUSTO ESPINAL MONTOYA con matrícula profesional No. 05202-60670ANT.
12. Que el constructor responsable es el ingeniero JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA con matrícula profesional No. 25202-43545CND.
13. Que presentan copia del oficio con número de salida 201500125086 del 20 de marzo de 2015 de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación, donde se emite concepto de viabilidad para la propuesta de integración del lote de la Unidad de Actuación Urbanística E1 con matrícula inmobiliaria No. 001-20020 a la Unidad de Actuación Urbanística E2, asumiendo la carga de cesión y construcción de la continuación de la Calle 20.

14. Que presentan copia del oficio 201500333581 con número de salida 201500593296 del 17 de noviembre de 2015 de la Subdirección de Planeación Territorial y estratégica de Ciudad, donde se corrigen dos imprecisiones del oficio citado en el considerando anterior: El nombre de la señora Lía Inés Mejía de Hoyos y la nomenclatura de la Calle 20.
15. Que presentan copia de los oficios del 29 de octubre y 10 y 11 de noviembre de 2015 de las Empresas Públicas de Medellín donde se da respuesta positiva a las solicitudes de disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y gas para el proyecto en cuestión.
16. Que presentan copia de los oficios 4404-085-198.-2016002415 del 26 de enero de 2016 y 4404-085.-2016007474 del 1º de marzo de 2016, Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, donde se autoriza para el proyecto una altura de 93,00 metros a partir de la cota oficial del terreno 1482,60 msnm.
17. Que presentan copia del oficio 201710039187 con número de salida 201730149998 del 6 de julio de 2017 del Departamento Administrativo de Planeación donde se aprueba la Incorporación del Plano Topográfico y Diseño Vial para el proyecto en cuestión, lotes A15 y A16 del Plan Parcial Gran Manzana de Simesa.
18. Que los inmuebles hacen parte del Plan Parcial Gran Manzana Simesa, Decreto No. 124 de 2006, Polígono Z5_RED_7, categoría de uso del suelo Corredor Metropolitano de Servicios, específicamente Área de Producción de Gran Empresa y en Consolidación, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 62 de 1999, en el Acuerdo 23 de 2000 y 124 de 2006 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia, cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
19. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento conforme a las vías obligadas expedidas mediante oficio 2016PT029821N01 del 7 de julio de 2016 del Departamento Administración:

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 43F	10,50	4,50	2,00	33,50	4,00
Carrera 43G	7,00	3,00	-----	13,00	4,00
Calle 20	7,00	3,00	-----	13,00	4,00

Nuevo paramento y/o retroceso: Según vías obligadas otorgadas mediante oficio 2016PT029821N01 del Departamento Administrativo de Planeación.

Proyecto No.:

Radio de Ochave:

Observaciones: Otros retiros según normas. Cumplir con exigencias hechas en el oficio de Vías obligadas.

20. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni de su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
21. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delimitación urbana según cuenta de cobro no. 90538609, por un valor de \$ 253.386.609 y la tasa de nomenclatura del predio según cuenta de cobro No. 90538610, por un valor de \$ 25.344.590.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE URBANIZACIÓN a CONINSA RAMÓN H. S.A. con NIT 890911431-1 y otros, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 001-981412, 001-960888, 001-49161, 001-20012, 001-20020, 001-20028, 001-20051 y 001-20052, ubicados en la Calle 20 con Carrera 43F, barrio Villa Carlota, proyecto LA RIVIÈRE.

ARTÍCULO SEGUNDO: La constitución de la urbanización queda de la siguiente manera:

Área Bruta del Lote: 19.604,98 m²
 Área a ceder por vías: 1.373,83 m²
 Área Neta del Lote: 18.231,15 m²

Obligaciones urbanísticas y contribuciones especiales:

Según el artículo 24º del Decreto No. 124 de 2006, Plan Parcial Gran Manzana de Simesa

Obligaciones especiales

Área para zonas verdes privadas:

1.960,49 m² (Mínimo el 10% del área del lote)

CUADRO DE ÁREAS UG: A-15, A-16, E2-7, E2-8, E2-9, E2-10, E2-11 Y E1-12										
PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA										
PROYECTO LA RIVIÈRE CONSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN										
CONCEPTO	PROYECTO	ETAPA A						TOTAL	ETAPA B	
		SUBETAPA 1	SUBETAPA 2	SUBETAPA 3	SUBETAPA 4	SUBETAPA 5	SUBETAPA 6			
1	ÁREA BRUTA DEL LOTE	19.604,98	2.816,59	1.589,53	1.309,07	1.760,71	3.938,16	2.000,07	13.416,13	6.188,85
2	ÁREAS DE CESIÓN Y CONSTRUCCIÓN VÍAS PÚBLICAS (CL 20)	1.373,83	1.373,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.373,83	0,00
3	ÁREA NETA DEL LOTE	18.231,15	1444,76	1.589,53	1.309,07	1.760,71	3.938,16	2.000,07	12.042,30	6.188,85
4	TOTAL UAS SEGÚN PLAN PARCIAL	99.008,84	12.630,58	13.956,05	7.449,35	9.599,67	13.720,60	12.324,07	69.680,31	29.328,53
5	TOTAL UAS EN COMERCIO (1,5 UAS / M2)	2.641,92	113,79	1.054,07	0,00	85,38	1.196,91	191,78	2.641,92	0,00
6	TOTAL UAS EN OFICINAS (1,17 UAS / M2)	9.514,29	0,00	0,00	0,00	9.514,29	0,00	0,00	9.514,29	0,00
7	TOTAL UAS EN VIVIENDA (1 UAS / M2)	86.852,63	12.516,79	12.901,98	7.449,35	0,00	12.523,69	12.132,29	57.524,10	29.328,53
8	TOTAL UAS EN COMERCIO	2.641,92	113,79	1.054,07	0,00	85,38	1.196,91	191,78	2.641,92	
9	ÁREA EN COMERCIO SEGÚN UAS	1.761,28	75,86	702,71	0,00	56,92	797,94	127,85	1.761,28	
10	ÁREA PUNTOS FJOS COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
11	ÁREA PARQUEADEROS COMERCIO	442,68	0,00	0,00	0,00	442,68	0,00	0,00	442,68	
12	ÁREA TOTAL EN COMERCIO	2.203,96	75,86	702,71	0,00	499,60	797,94	127,85	2.203,96	
13	NÚMERO DE LOCALES		2							
14	No. PARQUEADEROS VISITANTES (1/60 M2)	43	0	0	0	0	43	0	43	
15	No. PARQUEADEROS PRIVADOS (1/100 M2)	18	0	0	0	0	18	0	18	
16	TOTAL PARQUEADEROS COMERCIO	61	0	0	0	0	61	0	61	
17	TOTAL UAS EN OFICINAS	9.514,29	0,00	0,00	0,00	9.514,29	0,00	0,00	9.514,29	
18	ÁREA EN OFICINAS SEGÚN UAS	8.131,87	0,00	0,00	0,00	8.131,87	0,00	0,00	8.131,87	
19	ÁREA PUNTOS FJOS OFICINAS	603,72	0,00	0,00	0,00	603,72	0,00	0,00	603,72	
20	ZONAS COMUNES EN OFICINAS	243,43	0,00	0,00	0,00	243,43	0,00	0,00	243,43	
21	ÁREA PARQUEADEROS OFICINAS	2.878,74	210,33	372,66	0,00	1.197,27	1.098,48	0,00	2.878,74	
22	ÁREA TOTAL EN OFICINAS	11.857,76	210,33	372,66	0,00	10.176,29	1.098,48	0,00	11.857,76	
23	No. DE OFICINAS		0,00							
24	PARQUEADEROS VISITANTES (1/200 M2)	40	0	0	0	40	0	0	40	
25	PARQUEADEROS PRIVADOS (1/100 M2)	98	0	0	0	98	0	0	98	
26	TOTAL PARQUEADEROS OFICINAS	138	0	0	0	138	0	0	138	
27	TOTAL UAS EN VIVIENDA	57.524,10	12.516,79	12.901,98	7.449,35	0,00	12.523,69	12.132,29	57.524,10	29.328,53
28	ÁREA EN VIVIENDA SEGÚN UAS (SIN BALCÓN)	57.524,10	12.516,79	12.901,98	7.449,35	0,00	12.523,69	12.132,29	57.524,10	
29	ÁREA EN BALCONES	5.182,60	1.117,96	1.158,81	684,12	0,00	1.127,20	1.094,52	5.182,60	
30	ÁREA EN VIVIENDA + BALCÓN	62.706,70	13.634,75	14.060,79	8.133,47	0,00	13.650,89	13.226,81	62.706,70	29.328,53
31	ÁREA PUNTOS FJOS VIVIENDA	8.327,01	1.903,35	1.916,66	841,38	0,00	1.839,46	1.826,15	8.327,00	
32	ÁREA TOTAL EN VIVIENDA	71.033,71	15.538,10	15.977,45	8.974,85	0,00	15.490,35	15.052,96	71.033,70	
33	No. DE VIVIENDAS	737	155	160	114	0	156	152	737	347
34	ÁREA TOTAL EN PARQUEADEROS VIVIENDA	52.478,26	16.475,21	5.993,43	7.828,40	0,00	12.483,99	9.697,23	52.478,26	
35	ÁREA ZONAS COMUNES + PUNTOS FJOS PLATAFORMA	550,91	135,57	0,00	415,34	0,00	0,00	0,00	550,91	
36	C. TÉCNICOS (ASCENSORES Y TANQUES)	317,43	88,62	87,19	57,84	0,00	34,45	49,33	317,43	354,48
37	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	138.442,03	32.523,69	23.133,44	17.276,43	10.675,89	29.905,21	24.927,37	138.442,02	
38	ÁREA CONSTRUIDA SÓTANO		2.716,53							
39	ÁREA CONSTRUIDA 1º PISO		2.402,57							
40	ÁREA LIBRE 1º PISO		352,23							
41	ÁREA CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES		27.404,59							
42	No. CUARTOS ÚTILES	753	155	96	233	0	124	145	753	347
43	No. DE EDIFICIOS	5	1	1	1	0	1	1	5	4
44	No. DE PISOS	27	27							
45	No. DE SÓTANOS	1	1							

El proyecto va a desarrollar las siguientes Unidades de Gestión (UG), según el Plan Parcial Gran Manzana Simesa, del Bloque A. Simesa: Las unidades A-15 y A-16 y del Bloque E. Empresas, la Unidad E2, conformada por E2-7, E2-8, E2-9, E2-10, E2-11 y de la Unidad E1, la E1-12. El proyecto comprende 2 etapas, Etapa A y Etapa B. La Etapa A se desarrollará en seis (6) subetapas constructivas denominadas Subetapa 1, 2, 3, 4, 5 y 6. ARTÍCULO TERCERO: Los lotes para la constitución de la urbanización son los siguientes:

Lote No.	DESTINACIÓN	ÁREA (m ²)	PERÍMETRO	
1	1 A	LOTE PRIVADO	12.042,31	33, 36, 72, 71, 70, 69, 37, 8, 52, 64, 63, 62, 61, 16, 17, 18, 19, 57, 58, 59, 60, 20, 34, 65, 66, 67, 68 y 33
	1 B	CESIÓN VÍAS OBLIGADAS CR. 43G	64,22	61, 62, 63, 64, 15 y 61
	1 C	CESIÓN VÍAS OBLIGADAS CL. 20	18,14	57, 58, 59, 60 y 57
	1 D	CESIÓN VÍAS OBLIGADAS CL. 20	742,37	34, 65, 66, 67, 68, 33, 36, 24, 23, 22, 21, 35, 20 y 34
	1 E	CESIÓN VÍAS OBLIGADAS CR. 43F	549,10	24, 1, 31, 32, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 37, 69, 70, 71, 72, 36 y 24
2	LOTE PRIVADO	6.188,84	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 52 y 8	
ÁREA TOTAL		19.604,98		

ARTÍCULO CUARTO: Los lotes resultantes del proceso de urbanización de la Etapa A, proyecto LA RIVIÈRE son:

	LOTE No.	DESTINACIÓN	ÁREA (m ²)	PERÍMETRO
ETAPA A	SUBETAPA 1	LOTE PRIVADO	2.690,60	44, 43, 54, 53, 52, 15, 50, 56, 55, 51, 45 y 44
	SUBETAPAS 2, 3, 4, 5 Y 6	LOTE PRIVADO	9.351,71	44, 45, 51, 55, 56, 50, 16, 17, 18, 19, 49, 20, 34, 33, 36, 39, 37, 8, 53, 54, 43 y 44
ÁREA TOTAL			12.042,31	

ARTÍCULO QUINTO: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL a CONINSA RAMÓN H. S.A. con NIT 890911431-1 y OTROS, para los predios identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 001-981412, 001-960888, 001-49161, 001-20012, 001-20020, 001-20028, 001-20051 y 001-20052, ubicados en la Calle 20 con Carrera 43F, barrio Villa Carlota, Subetapa 1 de la Etapa A del proyecto LA RIVIÈRE.

ARTÍCULO SEXTO: El proyecto aprobado presenta las siguientes características:

Estrato: 5
 Área lote Subetapa 1 de la Etapa A: 2.818,59 m²
 Obligación de cesión y construcción de vía CI 20: 1.373,83 m²

PARA CONSTRUCCIÓN
 Área de obra nueva en vivienda sótano y 27 pisos: 32.447,83 m²
 Área de obra nueva en comercio 1º piso: 75,86 m²
 Área total de obra nueva aprobada: 32.523,69 m²
 Área total en industria a demoler 1º piso y mezanine: 5.755,25 m²

CUADRO DE ÁREAS RESUMEN SUBETAPA 1, ETAPA A:
 Área construida sótano: 2.716,53 m²
 Área construida 1º piso: 2.402,57 m²
 Área construida pisos superiores: 27.404,59 m²
 Área total construida: 32.523,69 m²
 Área en vivienda: 13.634,75 m²
 Área en parqueaderos (vivienda y oficinas): 14.887,17 m²
 Área en comercio: 75,86 m²
 Área en circulaciones (puntos fijos): 2.305,26 m²
 Área en cuartos técnicos y basuras: 364,28 m²
 Área en Cuartos Útiles: 643,55 m²
 Área lobby, administración y portería: 477,25 m²
 Área en piscina (edificio de servicios): 135,57 m²
 Índice de Construcción: 4,54
 Área construida para índice de construcción: 12.516,79 m² (sin área de balcones)
 Área construida no incluida en índice construcción: 20.006,90 m²

Índice de Ocupación del Proyecto:	85,24%
Número de torres o edificios:	1
Número de pisos:	27 y 1 sótano
Número de viviendas o apartamentos:	155
Número de locales comerciales:	2 (Incluye cajero electrónico)
Número de Oficinas:	0
Número de estacionamientos generados:	Privados: 419 Visitantes: 51 Motos: 1 privado
Número de cuartos útiles:	155
Uso de la edificación:	Mixto
Tipología de la edificación:	Mixto-Multifamiliar

Nomenclatura específica del proyecto LA RIVIERE, será la que otorgue la Subsecretaría de Catastro - Medellín

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de Urbanización y construcción vigentes.

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

Parágrafo 3: El proyecto deberá cumplir con las vías obligadas otorgadas mediante oficio 2016PTO29821NO1 del Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Hacen parte integrante de esta licencia los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2820 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
6. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, independiente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor.
7. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sísmo resistente.

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 582 de 1996, del Árbol Urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de Diseño y Construcción de los Componentes 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. Por tratarse de una edificación en altura que dispone de más de cinco (5) pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en los artículos 317 al 325 del Decreto 409 de 2007, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
5. Por tratarse de una edificación para uso multifamiliar, comercial y de servicios, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 306 al 316 del Decreto 409 de 2007, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
6. Por tratarse de una edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (quinientos (500) litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos (500) litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. Se deben adoptar todas las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, 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 las piscinas, deberá cumplir con la Ley 1209 de 2008, sus decretos reglamentarios y las demás normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones o aquellas que las modifiquen o sustituyan.

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

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de las obras 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.

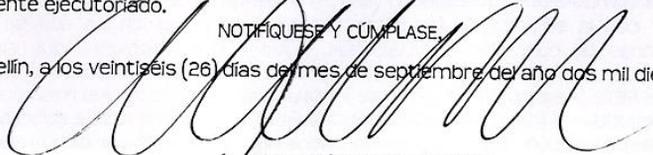
ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: La vigencia de esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

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

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

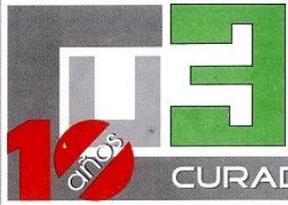
Dada en Medellín, a los veintiseis (26) días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete (2017).



ÁNGELA MARÍA RESTREPO URIBE
Curadora Urbana Tercera de Medellín

O201-MEGF

RESOLUCIÓN C3-1325 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017



ANGELA MARIA RESTREPO URIBE
CURADORA URBANA TERCERA

CURADURÍA URBANA TERCERA - MEDELLÍN

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy 13 OCT 2017, a las 10:42AM se notifica el contenido de la presente Resolución a Juan Felipe Hoyos Mejía, con Cédula de Ciudadanía número 70091884.

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

EL NOTIFICADO Juan Felipe Hoyos Mejía EL NOTIFICADOR Johana Zapata
C.C. 70.091.884 C.C. 1128477909
Nombre: JUAN FELIPE HOYOS MEJIA Nombre:
Dirección: CALLE 55 # 45-55
Teléfono: 511 61 99 EXT. 280.

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

RELACIÓN DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACIÓN
Requisitos para enajenación, Artículo 185 del Decreto 0019 de 2012

Nombre del programa: La Riviere - Etapa 2 Torre 2

Nombre de la empresa: Coninsa Ramón H

Representante legal: Juan Felipe Hoyos Mejía

Identificación: 70,091,884

Registro: _____

Dirección del proyecto: Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota

Dirección de correspondencia: Cra 39 N°5A - 95 Oficina 809 Ed. Avantgarde

Teléfono 2669809 EXT 107

Número de viviendas autorizadas: 210

Casas: _____ **Apartamentos:** X **Lotes urbanizados:** _____ **Otros:** _____

- | SI | NO | |
|----------|-------|--|
| <u>X</u> | _____ | Solicitud de Inscripción y Solicitud suscrita por el interesado o representante legal. |
| <u>X</u> | _____ | Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. |
| <u>X</u> | _____ | Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes. |
| <u>X</u> | _____ | Licencia urbanística respectiva. |
| <u>X</u> | _____ | Presupuesto financiero del proyecto. |
| <u>X</u> | _____ | Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción. |

PERSONA QUE REVISA: _____

Fecha de revisión: _____

OBSERVACIONES: _____

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONINSA RAMÓN H

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 1 DE ENERO DE 2020 AL 30 DE JUNIO DE 2020

VENTAS BRUTAS:	\$	66.724.911,00
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$	425.431,00
<hr/>		
(1) VENTAS NETAS	\$	66.299.480,00
(2) COSTOS DE VENTAS	\$	28.872.665,00
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$	-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$	-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$	37.426.815,00
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$	19.930.959,00
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$	17.495.856,00
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$	5.475.983,00
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	12.019.873,00
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	7.190.173,00
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	19.210.046,00
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	6.383.813,00
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	1.141.931,00
<hr/>		
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	11.684.302,00
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$	3.730.627,00
<hr/>		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$	7.953.675,00

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

MAURICIO OSSA RAMIREZ

FIRMA

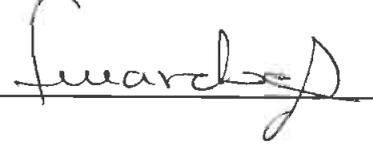


Nombre

REVISOR FISCAL

LINA MARIA VELASQUEZ ALVAREZ

FIRMA



Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

61321-T

Nombre

CONTADOR

MARIA EUGENIA CORREA MESA

FIRMA



Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

68106-T

Nombre

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: **CONINSA RAMON H**
 Balance General Al: **30 de Junio** De: **2020**
 Registro No. _____
 Elaborado Por: **Naralia Gomez Botero** Día **05** Mes: **Agosto** Año: **2020**

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	97.520
2 BANCOS	53.411.733
3 CORPORACIONES	0
4 TÍTULOS VALORES	0
5 VALORES MOBILIARIOS	177.439.770
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	230.949.023
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	38.156.279
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	99.738.554
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	0
12 DEUDORES VARIOS	9.256.532
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	0
14 TOTAL (9 - 13)	147.151.365
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	0
16 VALORES MOBILIARIOS	4.133.520
17 TOTAL (15 - 16)	4.133.520
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	2.916.461
19 TERRENOS PARA LA VENTA	3.081.012
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	20.853.834
21 TERRENOS URBANIZADOS	0
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	0
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	16.175.329
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	0
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	14.626
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	0
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	0
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	0
29 TOTAL (18 - 28)	43.041.263
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	26.948.262
2 MAQ. Y EQUIPO	5.719.899
3 MUEBLES Y ENSERES	1.312.579
4 VEHÍCULOS	364.631
5 TOTAL (1 - 4)	34.345.374
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	0
2 VALORES, Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	0
3 VALORIZACIÓN BIENES RAICES	0
4 OTROS	83.866.680
TOTAL (1 - 3)	83.866.680
TOTAL ACTIVOS	543.487.225
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	0
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	40.306.552
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	2.987.021
5 TOTAL (1 - 4)	43.293.573
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	18.001.116
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	14.190.804
8 CONTRATISTAS	7.956.192
9 GASTOS POR PAGAR	1.484.419
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	0
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	4.114.100
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	1.678.276
13 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	15.530.734
14 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	0
15 INTERESES POR PAGAR	0
16 OTROS PASIVOS	148.580.065
17 TOTAL (6 - 14)	211.535.706
LARGO PLAZO	
18 OBLIGACIONES BANCARIAS	74.609.640
19 OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS	6.279.902
20 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	0
21 ANTICIPO A OBRAS	0
22 ACREEDORES VARIOS	0
23 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	0
24 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
25 OBLIGACIONES POR TERRENOS	0
26 TOTAL (16 - 21)	80.889.542
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	0
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	0
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	0
26 OTROS PASIVOS	4.479.730
27 TOTAL (23 - 26)	4.479.730
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	55.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	-3.381.000
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	7.953.675
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	19.573.801
32 OTROS RESULTADOS INTEGRALES	7.586.022
33 TOTAL (28 - 31)	86.732.498
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	14.317.619
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	0
35 OTRAS RESERVAS	102.238.557
36 TOTAL (33 - 35)	116.556.176
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES, Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	0
38 VALORIZACIÓN BIENES RAICES	0
39 TOTAL (37 - 38)	0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	543.487.225
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O MAURICIO OSSA RAMÍREZ

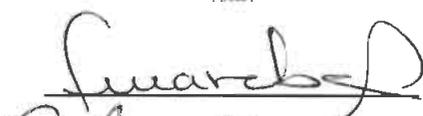
REPRESENTANTE LEGAL NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL LINA MARÍA VELÁSQUEZ ÁLVAREZ

CONTADOR MARIA EUGENIA CORREA MESA

61321-T
 MATRICULA No
68106-T
 MATRICULA No


 FIRMA


 FIRMA


 FIRMA

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

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: Coninsa Ramón H Expediente Número: _____

Unifamiliar
 Multifamiliar
 Lotes
 Bifamiliar

Proyecto

Nombre del proyecto La Riviere - Etapa 2 Torre 2
 Dirección Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota Número de unidades 210
 Ciudad Medellín
 Costo del proyecto 97.214.099.816
 Venta total del proyecto 109.566.386.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 47.000.000.000	48%
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 30.136.370.943	31%
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: Recursos propios socios	\$ 20.077.728.873	20%
		\$	
TOTAL		\$ 97.214.099.816	99%

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	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios		Al mes de:	

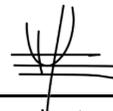
PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% 03/09/2020
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 0% 03/09/2020



Firma Contador

Sobeiman Guzmán Jimenez

Nombre del Contador:



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Mary Elizabeth Echeverry Bedoya

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 92050-T

Matrícula Número: 520210244

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

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS
INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: La Riviere - Etapa 2 Torre 2

Dirección: Calle 20 Con Cra 43F Barrio Villa Carlota

FUENTES	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha 01/2021	Fecha 04/2021	Fecha 07/2021	Fecha 10/2021	Fecha 01/2022	Fecha 04/2022	Fecha 07/2022	
1. BANCOS			0	10.058.642.070	17.498.537.967	14.582.114.972	4.860.704.991	47.000.000.000
2. COOPERATIVAS								0
3. CRÉDITOS PROVEEDORES								0
4. CRÉDITOS PARTICULARES								0
5. CRÉDITOS SOCIOS	9.721.409.982	10.356.318.891						20.077.728.873
6. RECURSOS PROPIOS								0
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO AUTÓNOMO		1.309.373.086	19.442.819.963	9.384.177.893				30.136.370.943
8. OTROS (Indicar)								0
TOTAL	9.721.409.982	11.665.691.978	19.442.819.963	19.442.819.963	17.498.537.967	14.582.114.972	4.860.704.991	97.214.099.816

Contador

Sobeiman Guzmán Jimenez

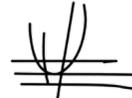
NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA

Matricula No

92050-T



FIRMA

Representante Legal

Mary Elizabeth Echeverri B

NOMBRE Y APELLIDOS

OBSERVACIONES

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



Alcaldía de Medellín

SUBSANACION 2 PROYECTO INMOBILIARIO LA RIVIERE T2 ETAPA 2.

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

1. En relación con el requisito exigido en el numeral 1 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015,

Conforme al estudio de títulos, se desprenden que según la anotación No. 001, el inmueble se encuentra gravado por hipoteca abierta y sin límite de cuantía, por lo que se le solicita, en concordancia al numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que el acreedor hipotecario, esto es, BANCOLOMBIA S.A., presente un escrito donde se obligue a liberar los lotes o construcciones que vaya enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción.

Cabe mencionar, que el documento que se exige al acreedor hipotecario es un documento debidamente firmado por este donde se obliga a liberar los bienes inmuebles que se vayan enajenando, y no un modelo contractual. Por tal razón, aun no cumple con lo solicitado en este requerimiento.

2. Con relación al requisito exigido en el numeral 2 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

En relación con el acta de entrega: está conforme a las leyes que regulan la materia.

Se reitera que debe presentar los modelos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, en este orden de ideas, se le solicita los siguientes modelos:

1. Modelo promesa de compraventa, en caso de haberla,
2. Modelo escritura pública del contrato de compraventa o del contrato de transferencia de dominio a los beneficiarios de área

En relación con el requisito exigido en el numeral 4 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015: Aporta la Licencia de construcción c2-21-0461 del 24 de marzo de 2021, en la modalidad de obra nueva etapa constructiva 2, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-1383574, ubicado en la carrera 43 G N° 19-142, proyecto LA RIVIERE CLUB PRESIDENCIAL, a CONINSA RAMÓN H S.A., la cual se encuentra conforme a la ley.





Alcaldía de Medellín

Conclusión: Desde el punto de visto jurídico, NO ES VIABLE proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto inmobiliario denominado LA RIVIERE T2 ETAPA 2, ubicado en la carrera 43 G N° 19-142, ya que aún no cumple a cabalidad con lo requisitos requeridos para este trámite a saber:

- se le solicita, en concordancia al numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que el acreedor hipotecario, esto es, BANCOLOMBIA S.A., presente un escrito donde se obligue a liberar los lotes o construcciones que vaya enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción.

Cabe mencionar, que el documento que se exige al acreedor hipotecario es un documento debidamente firmado por este, donde se obliga a liberar los bienes inmuebles que se vayan enajenando, y no un modelo contractual.

Por tal razón, aun no cumple con lo solicitado en este requerimiento.

- Se reitera que debe presentar los modelos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, en este orden de ideas, se le solicita los siguientes modelos:
 - Modelo promesa de compraventa, en caso de haberla,
 - Modelo escritura pública del contrato de compraventa o del contrato de transferencia de dominio a los beneficiarios de área

Se advierte que en caso de no subsanar los documentos correctamente, esta subsecretaria procederá a realizar el desistimiento tácito de esta solicitud.

Atentamente,

Luisa Castro Montoya
Abogada/ Contratista
Subsecretaría Control Urbanístico

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144



www.medellin.gov.co



Medellín 18 de julio de 2022

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “LA RIVIERE ETAPA 2”

SUBSANACIÓN IV

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

1. **Observado I:** Se le solicitó al enajenador presentar un escrito donde el acreedor hipotecario, esto es, Bancolombia S.A, se obligue a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando. Este documento debe ir debidamente firmado por el acreedor hipotecario. El documento solicitado no es una minuta de hipoteca, ni un certificado sobre el crédito para proyecto de construcción, ni la distribución de las prorratas en el inmueble; es un documento firmado por Bancolombia S.A donde se obligue a liberar los lotes que la sociedad Coninsa Ramón H, vaya enajenando.

Respuesta: No se subsana, no presenta el documento solicitado.

2. **Observado II:** Se le solicitó presentar modelo de promesa de compraventa (en caso de haberla) y modelo de escritura pública o modelo de contrato a través del cuales e va a hacer la transferencia de dominio del bien inmueble. El solicitante solo ha presentado el encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso La Riviere, sin embargo, no ha presentado el modelo de escritura pública de transferencia de inmuebles, ni ha enviado copia del contrato de fiducia mercantil.

Respuesta: No se subsana, no da cumplimiento al numeral segundo el artículo 2.2.5.3.1 que establece lo siguiente “Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.”.

3. **Anotaciones frente a la minuta de encargo fiduciario para la vinculación al fideicomiso La Riviere”:**

1. En la cláusula quinta se establece que:

*“(…)La escritura pública de transferencia de los inmuebles será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera de **EL FIDEICOMISO**, por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** y por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informen **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR** o la Gerencia del Proyecto, siempre y cuando (…):”*

El solicitante deberá definir a través de una condición determinable o una fecha cierta la oportunidad y la notaría en la cual será otorgada la escritura pública, ya que al estar sometido a una condición incierta y no establecer al cuanto tiempo después de cumplidas las condiciones se otorgará la escritura pública, deja al beneficiario de área en una situación de incertidumbre frente al objeto contractual.

2. En la cláusula décima novena se debe revisar los links de acceso directo, pues estos no tienen ningún acceso.
3. Por favor enviar la versión del modelo definitivo y no en control de cambios, pues estos modelos son los que quedarán en los archivos de la Subsecretaría de Control Urbanístico y estarán a disposición de los posibles interesados en el proyecto para que estos efectúen la conveniencia de su adquisición, conforme al parágrafo 1 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Conclusión: Esta subsecretaría en reiteradas ocasiones le ha manifestado al enajenador de vivienda del proyecto inmobiliario La Riviere , Etapa 2 que debe aportar el escrito donde el acreedor hipotecario se obliga a liberar los inmuebles a medida que vaya enajenando y en el mismo sentido, ha reiterado la solicitud de los modelos contractuales que se van a utilizar. Estas solicitudes se han hecho través de los siguientes números de radicado 202130139835 del 08 de marzo de 2021, 202230058662 del 17 de febrero de 2021 y 202230218186 del 13 de marzo de 2022, sin que el enajenador de vivienda haya cumplido con lo solicitado.

Si en el término de un mes después de recibida la presente comunicación ,el peticionario no subsana el requisito exigido por la ley, se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud, de conformidad con el artículo 17 de la ley 1437 de 2011.

Atentamente,


Abogada Contratista
Subsecretaría Control Urbanístico