



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 3 3 0 1 9 9 2 7 2 *
Medellín, 26/05/2023

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

PONTEVERDI

372 unidades de vivienda
CR 75 52 SUR 45

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 **PONTEVERDI**, de la constructora **CONINSA RAMON H** con NIT **890911431**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **201730127667**.

- 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.
- III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330199272



www.medellin.gov.co

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





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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: Respuesta radicado 202310161143 / FELIPE HOYOS MEJIA / Representante Legal /
Dirección de proyecto: CR 75 52 SUR 45 / Dirección de correspondencia: CL 55 45 55 / E-mail:
dtorres@coninsa.co/ Telefono: 3105630806

Proyectó: María Fernanda Correa Zuluaga Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Apoyo Jurídico: Diana Osorio Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Apoyo Contable: Elkin Parra Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Revisó: Marcy Avendaño Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial
---	--	---	--

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330199272

Medellín, 29 de julio de 2022

Señores
Departamento Administrativo de Planeación
Secretaría de Planeación
Municipio de Medellín

Asunto: Documentación para: RADICADO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
CON DESTINACIÓN VIVIENDA.

Proyecto **PONTEVERDI**

Cordial saludo,

A continuación, se relacionan los documentos solicitados para la radicación de la enajenación de inmuebles con destinación vivienda, los cuales se anexan con ese documento:

1. Folio de matrícula inmobiliaria donde se ubicarán los inmuebles objeto de la solicitud de permiso de enajenación.
2. Copia de los modelos de contratos que se utilizarán en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.
3. Licencia urbanística resolución C2-21-1463 del 25 de agosto de 2021.
4. Presupuesto financiero del proyecto en los formatos solicitados.

Estaremos atentos a resolver cualquier solicitud al respecto en el teléfono 31056308068 o en el correo dtorres@coninsa.co

Atentamente,



Diana Alexandra Torres Márquez
Administradora de Proyectos
Coninsa Ramón H. S.A.





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

Certificado generado con el Pin No: 220524106259537771

Nro Matrícula: 001-1346324

Pagina 1 TURNO: 2022-218666

Impreso el 24 de Mayo de 2022 a las 09:40:37 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: 26-12-2018 RADICACIÓN: 2018-99532 CON: ESCRITURA DE: 13-12-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 3 CON AREA DE 17.898,60 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.14134 DE FECHA 27-09-2018 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) SEGUN RESOLUCION C1-0285 DEL 12-03-2020, PROTOCOLIZADO MEDIANTE ESCRITURA N.1134 DEL 08-07-2020, NOTARIA 3 DE MEDELLIN, EL AREA DE ESTE ES DE 20.984.09M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO LA CONGRAGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS EL PREDIO OBJETO DE LOTE O ASI:POR ESCRITURA 1756 DEL 16-07-1940 NOTARIA 2. DE MEDELLIN COMPRAVENTA DE: VELEZ G. MARCO A., CASTAÑO G. PEDRO ANTONIO, CASTAÑO FELIX MARIA, A : BOGROS ANTONIO, REGISTRADA EL 09-08-1940 EN LA MATRICULA 729679. ACLARADA POR LA ESCRITURA 1360 DEL 10-07-1942 NOTARIA 3. DE MEDELLIN DECLARACIONES EN CUANTO A QUE LA TRANSFERENCIA HECHA POR ESCRITURA 1756 DEL 16/07/1940 NOTARIA 2 DE MEDELLIN FUE HECHA A LA CONGREGACION (COMUNIDAD) DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, DE: COMUNIDAD DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, REGISTRADA EL 14-07-1942 EN LA MATRICULA 729679.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2581 DEL 13-03-2015 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN LOTE O DE: CONGRAGACION (COMUNIDAD) DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, REGISTRADA EL 27-07-2016 EN LA MATRICULA 729679 DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LA MATRICULA 1247804 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 3 #AREA LOTE PRIVADO UAU # 18 B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1247804

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-12-2018 Radicación: 2018-99532

Doc: ESCRITURA 14134 del 27-09-2018 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE O: 0920 LOTE O

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

DE: CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS

NIT# 8909011305 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-08-2020 Radicación: 2020-36449



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

Certificado generado con el Pin No: 220524106259537771

Nro Matrícula: 001-1346324

Pagina 2 TURNO: 2022-218666

Impreso el 24 de Mayo de 2022 a las 09:40:37 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

Doc: ESCRITURA 1134 del 08-07-2020 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LAS ESCRITURAS N.14134 DEL 27-09-2018, DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, EN CUANTO CORREGIR EL AREA DE ESTE, SE PROTOCOLIZA RESOLUCION.

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

DE: CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS

NIT# 8909011305 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-04-2022 Radicación: 2022-28350

Doc: ESCRITURA 3249 del 30-12-2021 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$5,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS

NIT# 8909011305

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS VIP

X NIT 830.053.812-2

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: 2022-218666

FECHA: 24-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO PONTEVERDI VIS – VIP ETAPA XX TORRE XXXX
APARTAMENTO N°**

JUAN CAMILO HOYOS ARISTIZABAL, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.128.269.947, y/o **MÓNICA PATRICIA VÁSQUEZ CEBALLOS**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.806570; obrando en calidad de apoderados especiales de **CONINSA RAMÓN H. S.A. EN PROCESO DE NEGOCIACION DE EMERGENCIA**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida por escritura pública No. 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta de Medellín, debidamente inscrita en el registro mercantil, reformada con posterioridad mediante diversos instrumentos públicos todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que hace parte integrante del presente contrato, según poder especial conferido por el representante legal de la sociedad por medio de la Escritura Pública No. 7.942 del 30 de junio de 2021, de la Notaría 15 de Medellín, facultados para celebrar este acto por la Junta Directiva, Sociedad que es FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO Y GERENTE del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP**, **identificado con el NIT. 830.053.812-2**, administrado por Alianza Fiduciaria y que en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de una parte; y de la otra el(la, los) señor(a, es) Cmp_Pal_PrimerNombre Cmp_Pal_SegundoNombre Cmp_Pal_PrimerApellido Cmp_Pal_SegundoApellido Cmp_Alt_PrimerNombre Cmp_Alt_SegundoNombre Cmp_Alt_PrimerApellido Cmp_Alt_SegundoApellido mayor(es) de edad, domiciliado(s) en CIUD PPAL, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) número(s) aparece(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), de estado civil _____, obrando en nombre propio, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa que se registrará por las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes

ANTECEDENTES:

1. Que mediante documento privado suscrito el día 15 de febrero del año 2021, se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS – VIP**, NIT **830.053.812-2**, en el cual la sociedad **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, obró como FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO Y GERENTE y GERENTE, la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de FIDUCIARIA y la **CONGREGACIÓN DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS**, en calidad de BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE, cuya finalidad consiste en servir de vehículo por medio del cual el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO Y GERENTE y GERENTE realizará por su exclusiva cuenta y riesgo la ejecución del proyecto denominado **PONTEVERDI VIS – VIP**.
2. Que el proyecto inmobiliario denominado **PONTEVERDI VIS – VIP**, se desarrolla sobre un lote de terreno de propiedad del Fideicomiso **PONTEVERDI VIS – VIP**, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., cuyo único fideicomitente actual es CONINSA RAMON H. S.A.; predio ubicado en el municipio de Medellín corregimiento de San Antonio de Prado, inmueble **identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1346324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur**

3. Que la sociedad **CONINSA RAMON H. S.A.** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial.
4. **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha recibido de parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** previamente a la suscripción de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la constitución del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS – VIP**, por lo tanto, lo conoce y acepta, al suscribir la presente.
5. En virtud de lo dispuesto en el citado contrato de Fiducia, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO Y GERENTE Y GERENTE del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS – VIP**, suscribirá con **EL PROMITENTE COMPRADOR** el presente contrato de promesa de compraventa, cuya transferencia realizará **FIDUCIARIA ALIANZA**, como vocera del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS – VIP**, en virtud de la propiedad fiduciaria que ostenta y conforme a las instrucciones contenidas en el referido contrato de Fiducia, las cuales le serán impartidas por EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO Y GERENTE Y GERENTE.
6. En consecuencia, **FIDUCIARIA ALIANZA**, como vocera del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS – VIP**, transferirá como propietaria fiduciaria al **PROMITENTE COMPRADOR**, a título de compraventa, el inmueble objeto del contrato que por este documento se promete celebrar, procediendo a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa junto con el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO Y GERENTE Y GERENTE**, ratificando las condiciones y demás cláusulas de este contrato, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1871 y 1874 del Código Civil.
7. Que la **FIDUCIARIA ALIANZA**, comparecerá solo en calidad como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS – VIP, identificado con Nit. 830.053.812-2, para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del(los) inmueble(s) materia de la presente promesa de compraventa, es claro para las partes, que ni la FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO son constructores, promotores, veedores, interventores, gerentes ni comercializadores del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo de “**PONTEVERDI VIS – VIP – PROPIEDAD HORIZONTAL**” y en consecuencia no son responsables ni deben serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
8. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con la sociedad **CONINSA RAMON H. S.A.**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a LA PROMITENTE VENDEDORA o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso.
9. Que el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO Y GERENTE Y GERENTE** saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de las unidades resultantes del mismo.

Con fundamento en los antecedentes anteriormente expuestos, se celebra el presente contrato de promesa de compraventa el cual se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA: DEFINICIONES. Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que

se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

1. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Es el conjunto de derechos y obligaciones, constituido por medio de Documento Privado del 15 de febrero del año 2021, en adelante **PONTEVERDI VIS – VIP, identificado con 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, será la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

2. FIDUCIARIA O ALIANZA: Es la sociedad de servicios financieros ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, que será la encargada de administrar los bienes que conformen el FIDEICOMISO.

3. PROMESA DE COMPRAVENTA: Contrato en virtud del cual el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del PROYECTO, obrando como MANDATARIO del FIDEICOMISO, actuará como PROMITENTE VENDEDORA para prometer vender a los terceros interesados, denominados PROMITENTES COMPRADORES, un(os) determinado(s) inmueble(s) en el PROYECTO, y los PROMITENTES COMPRADORES se obligan a pagar el precio mediante la apertura de Fondos Individuales a su nombre en el Fondo Abierto Alianza, los que serán puestos por ALIANZA a disposición de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO, por ser este designado por los PROMITENTES COMPRADORES como BENEFICIARIO de tales recursos.

4. PROMITENTE COMPRADOR: Se definen de ésta manera independientemente de la pluralidad de personas que suscriban el presente contrato en calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, la(s) persona(s) interesada(s) en adquirir Unidades Inmobiliarias del PROYECTO, la(s) cual(es) celebrará(n) con el GERENTE del PROYECTO el respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, para que a la terminación de la correspondiente ETAPA del PROYECTO les sea transferido por el FIDEICOMISO, a título de venta, el derecho de dominio del (de los) inmueble(s) que se les prometió. El PROMITENTE COMPRADOR no ostentará la calidad de FIDEICOMITENTES ni de BENEFICIARIOS y, por ende, no participarán en las decisiones, ni excedentes y/o utilidades del PROYECTO.

Si son varias personas los que se vinculan en calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, su derecho corresponderá proporcionalmente a la cantidad de personas que suscriban la promesa, a no ser que manifiesten un deseo diferente el presente contrato.

5. PROMITENTE VENDEDORA: es **CONINSA RAMON H. S.A. EN PROCESO DE NEGOCIACION DE EMERGENCIA** en su calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO en el mencionado contrato de fiducia mercantil suscrito con ALIANZA FIDUCIARIA S.A.; y aclarando, que para el cumplimiento del presente contrato comparecerá adicionalmente para el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa aquí prometida ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO.

6. EL PROYECTO: Corresponde al **PROYECTO INMOBILIARIO** denominado **PONTEVERDI VIS – VIP**, el cual consistirá en un Desarrollo Inmobiliario de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y

VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, localizado en el Municipio de la Medellín, corregimiento de San Antonio de Prado, que estará conformado por un total aproximado de 372 apartamentos, a desarrollarse en una etapa de 3 torres. El PROYECTO se construirá sobre el INMUEBLE Fideicomitado, por exclusiva cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO Y GERENTE.

7. GASTOS ADMINISTRATIVOS: Son los gastos en que incurre la PROMITENTE VENDEDORA para desarrollar las gestiones que permiten la vinculación del PROMITENTE COMPRADOR al proyecto. Estos se estiman en un cinco por ciento (5%) del precio total de las unidades inmobiliarias estipulado en el presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO.- LA PROMITENTE VENDEDORA promete vender a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste(os) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título y con el régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el inmueble determinado en el numeral 3 del CUADRO RESUMEN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que formará parte del PROYECTO que se desarrolla sobre el lote de terreno denominado LOTE 3 # AREA LOTE PRIVADO UAU # 18 B, del Municipio de la Medellín, corregimiento de San Antonio de Prado.

PARÁGRAFO PRIMERO: La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento; de igual forma, EL PROMITENTE COMPRADOR deja expresa constancia que conoce y acepta que el área bruta construida, podrá aumentar o disminuir hasta en un cinco por ciento (5%), sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA. En este evento, no habrá lugar ni al aumento o a la disminución del precio indicado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: El inmueble objeto del presente acto está constituido de acuerdo con la normatividad vigente y cuenta con las especificaciones generales de construcción que se incluyen en el anexo y que hacen parte integral de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) estar conforme(s) con la unidad privada, que promete adquirir y manifiesta(n) conocer su ubicación dentro del PROYECTO, por el plano general, arquitectónico del mismo, así como la distribución, los acabados de dicha unidad y demás características; según el plano de ubicación y el anexo de Especificaciones Generales de Construcción y Acabados, que hacen parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que los inmuebles que conforman el Proyecto no cuentan con potencial de ampliación o modificación estructural. Por lo tanto, LA PROMITENTE VENDEDORA no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones estructurales que se efectúen dentro de estos inmuebles, y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso que la constructora o cualquiera de los copropietarios del PROYECTO tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o

modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la vivienda o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras, la constructora o cualquier propietario podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por LA PROMITENTE VENDEDORA y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s) y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

PARÁGRAFO SEXTO: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) o VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP): Manifiesta(n) LA PROMITENTE VENDEDORA que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del contrato que por este documento se promete celebrar, para todos los efectos legales y contractuales, son una solución de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, la cual hace parte del PROYECTO, proyecto que se ajusta a los parámetros como vivienda de interés social contenidos en el Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2.015) expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Ley 2079 de 2021 y sus posteriores modificaciones y adiciones, teniendo el carácter de elegible para los efectos de la postulación al SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman EL PROYECTO, así como las características generales de ubicación, estrato probable del proyecto (el definitivo será asignado por la entidad competente) y zonas de cesión del proyecto de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA, planos y demás instrumentos utilizados que EL PROMITENTE COMPRADOR manifiestan conocer.

PARÁGRAFO OCTAVO: LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la facultad de sustituir los materiales de acabados nacionales o importados que podrán ser reemplazados sin previo aviso en todo o en parte, cuando no le fuere posible instalar dichos acabados en las condiciones y/o con las especificaciones inicialmente convenidas en caso de presentarse deficiencia en el suministro por parte de los productores y distribuidores de los diferentes materiales empleados en la construcción de éstos, por otros de igual calidad, a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, lo cual autoriza expresamente con la firma de este documento.

PARÁGRAFO NOVENO: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de las unidades resultantes del mismo.

CLÁUSULA TERCERA. LINDEROS GENERALES: LINDEROS GENERALES. EL PROYECTO, EL PROYECTO del cual hará parte el inmueble prometido en venta, se construye sobre el lote de mayor extensión denominado LOTE 3, con un área aproximada de 20.984,09 mts², el cual se encuentra ubicado en el Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia).

Cuyos linderos son: Lote 3: área de lote privado UAU #18 B: un lote de terreno ubicado en la fracción de Prado del Municipio de Medellín. Su área y linderos están determinados por el perímetro marcado por los puntos: 98 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 180, 181, 182, 183, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 104, 103, 102, 101, 100, 99 y cierran en 98 punto de partida del plano HNC No. FR-U-010 elaborado por el arquitecto Luis Fernando Gaviarúa que se protocolizó con la escritura del loteo.

CLÁUSULA CUARTA. LINDEROS ESPECIALES DEL INMUEBLE: Los linderos específicos del apartamento serán los que se determinen en el reglamento de propiedad horizontal, al que estará sometido el PROYECTO.

CLÁUSULA QUINTA. MATRICULA INMOBILIARIA: En mayor extensión corresponde el folio de matrícula **001-1346324** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, **CÉDULA CATASTRAL sin asignar (cédula catastral del inmueble en mayor extensión (001 - 1247804):** 050010008809800020008000000000; la matrícula inmobiliaria para el inmueble prometido en venta será la que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, al momento de constituir la respectiva propiedad horizontal.

CLÁUSULA SEXTA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. El lote de terreno sobre el cual debidamente facultada **LA PROMITENTE VENDEDORA** construye por su cuenta **EL PROYECTO**, del cual forma parte el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, cuyo titular registrado es **FIDUCIARIA ALIANZA**, como vocera del **PONTEVERDI VIS – VIP** a título de fiducia mercantil, inmueble que fue adquirido mediante la Escritura Pública 3249 del 30 de diciembre de 2021, de la Notaría Tercera de Medellín, debidamente registrada en el folio de matrícula N° **001-1346324**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

- a) **LA PROMITENTE VENDEDORA** pondrá a disposición los planos aprobados por la entidad competente, los cuales servirán de base para la identificación exacta del (de los) bien(es) prometido(s) en venta.
- b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el listado de especificaciones del(los) inmueble(s) y las de su construcción, fachada, interiores de pisos, cocina, baños, etc., pliego que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que **EL PROMITENTE COMPRADOR** tiene derecho a exigir y lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar.
- c) En el caso de que a **EL PROMITENTE COMPRADOR** se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la entidad competente, pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- d) **LA PROMITENTE VENDEDORA** deja constancia de que los muros y losas de concreto pueden presentar irregularidades, imperfecciones y/o fisuras superficiales debido al tipo de formaleta utilizado para la losa y/o al paso de tuberías embebidas en éstos; sin embargo, esto no representa ningún problema estructural y se considera como normal

en este tipo de construcción industrializada. La anterior constancia es conocida y aceptada expresamente por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares, ni la acometida exterior, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva del **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que **EL PROMITENTE COMPRADOR** desee realizar reformas o mejoras en el(los) inmueble(s) objeto de esta promesa, requerirá autorización previa y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, 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 **LA PROMITENTE VENDEDORA** no está obligada a autorizar ninguna modificación o reforma en el (los) inmueble(s) prometido(s).

CLÁUSULA SÉPTIMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - La enajenación del inmueble descrito comprende además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete en venta, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del PROYECTO, de acuerdo con la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, conforme a lo establecido en la Ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2001) y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones de acabados posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o permiso de las autoridades respectivas.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) confiere(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad sin disminuir el área y les especificaciones del bien privado prometido en venta, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PROMITENTE VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001.

CLÁUSULA OCTAVA: GARANTIAS Y POSVENTA: Los elementos, aparatos y equipos que forman parte del inmueble tendrán los plazos de la garantía de arreglos y posventas que se indique en el Manual del Propietario del inmueble y, en los casos que no se indicare, será la definida por las normas legales. LA PROMITENTE VENDEDORA otorgará, además de lo mencionado, la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

CLÁUSULA NOVENA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del inmueble prometido en venta es la suma indicada en el numeral cuarto (4o.) del CUADRO RESUMEN, el cual

será pagado por LA PROMITENTE COMPRADORA, en la forma indicada en numeral quinto (5°.) del CUADRO RESUMEN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes contratantes convienen expresamente que la totalidad de los pagos que tenga que hacer EL PROMITENTE COMPRADOR en virtud del presente contrato, se hará en dinero en efectivo (consignación) o mediante la entrega de cheque girado a la orden del FIDEICOMISO, salvo el pago de los respectivos gastos de escrituración que se efectuarán directamente a LA PROMITENTE VENDEDORA y/o a LA FIDUCIARIA y/o a la Notaría donde se protocolice la compraventa prometida, según liquidación efectuada por ésta última, previa instrucción de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El no pago oportuno de las cuotas en cada una de las fechas señaladas en numeral 5° DEL CUADRO RESUMEN, que se otorguen en los casos específicos determinados en la presente promesa y con ocasión de esta, constituye mora en el pago del precio y desistimiento unilateral del contrato. En tal caso, sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier otra acción derivada del incumplimiento, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, los intereses moratorios que se llegaren a causar, liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA o a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, dichos pagos serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Para los casos en que la forma de pago incluya subsidio y/o crédito: Las partes declaran que está a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, adelantar todos los trámites, por su cuenta y riesgo, para acceder a los beneficios otorgados por el gobierno nacional para el financiamiento de su vivienda y entiende que todas las condiciones y requisitos para el acceso, aprobación, y desembolso del subsidio y créditos, son exclusivos de las políticas señaladas por el Gobierno Nacional y de la entidad crediticia, respectivamente, en los cuales ni CONINSA ni Alianza Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO tienen injerencia o responsabilidad.

Así mismo, declaro conocer y aceptar que la PROMITENTE VENDEDORA y ALIANZA FIDUCIARIA para el PROYECTO, no se responsabilizan por la pérdida de las condiciones de la cobertura condicionada contempladas en las normas que regulan los subsidios del gobierno nacional, por los retrasos en que se pudiera llegar a incurrir en la entrega material del inmueble debido a de fuerza mayor o caso fortuito, y en general a condiciones externas que llegasen a retrasar la ejecución de la obra y/o el desarrollo del proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara bajo la gravedad de juramento, que los recursos comprometidos para este contrato son de procedencia lícita y no está vinculado con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declara bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes derivadas del incumplimiento de esta cláusula. Para el efecto, se comprometen con lo que el SAGRILAF (Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de

Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva) impone, dentro de los que se encuentran, entregar los documentos soporte respectivos y actualizar su información anualmente, de conformidad con lo estipulado en la circular externa 304 de 2014 y demás normas concordantes.

CLÁUSULA DÉCIMA: SUBSIDIO DE VIVIENDA. En caso de convenirse en la Cláusula de Precio y Forma de Pago que parte del precio será pagado con el producto de un subsidio de vivienda de interés social, este será desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 3 de 1.991, el Decreto 1077 de 2.015, Ley 2079 de 2021, y demás normas que las adicionan, desarrollan, modifiquen o reglamenten.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si LA PROMITENTE VENDEDORA advierte fundadamente que EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá ser beneficiario del subsidio, aún antes de radicada cualquier solicitud, ya sea por circunstancias del mercado o porque éste no cumplen con los requisitos necesarios para ser adjudicado por causas no imputables a él, este contrato podrá ser terminado de manera unilateral por LA PROMITENTE VENDEDORA, de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, mediante comunicación escrita dirigida a EL PROMITENTE COMPRADOR, caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros entregados por EL PROMITENTE COMPRADOR, sin reconocimientos de intereses, en un término no superior a treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA le notifique por escrito o por cualquier otro medio el no cumplimiento de los requisitos necesarios para ser adjudicado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR al haber tramitado el formulario para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y haber presentado los anexos correspondientes, no cumpliendo los requisitos establecidos por la Ley y en los Decretos reglamentarios no resultare elegido o incurriendo en retenciones, este contrato se entenderá resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada; en tal evento LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros entregados por EL PROMITENTE COMPRADOR, sin reconocimientos de intereses previo descuento del valor de los gastos administrativos en que haya incurrido LA PROMITENTE VENDEDORA, en un término no superior a treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA le notifique por escrito o por cualquier otro medio el rechazo de su solicitud. Si a pesar de la negativa EL PROMITENTE COMPRADOR paga el valor total correspondiente al subsidio, dentro del plazo para la última cuota programada en el plan de pagos y de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, el presente contrato se mantendrá vigente con todos sus efectos.

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando se compruebe que EL PROMITENTE COMPRADOR recibió el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se solicitará a la autoridad competente el inicio de una investigación por el delito de Fraude en Subvenciones señalado en el artículo 403 A de la Ley 599 de 2000 y en el parágrafo 2º del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012. EL PROMITENTE COMPRADOR que por sentencia ejecutoriada hubiesen sido condenados por haber presentado documentos o información falsos con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda, EL PROMITENTE COMPRADOR restituirán el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días comunes siguientes al haberse conocido la sentencia ejecutoriada y se otorgará dentro del mismo término la Escritura Pública de rescisión. EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la

adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros previo descuento del valor de la cláusula de arras.

PARÁGRAFO CUARTO: Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar dicho saldo con recursos propios dentro del plazo para la última cuota programada en el plan de pagos en caso contrario se resolverá el contrato de pleno derecho sin necesidad de requerimiento alguno y LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros entregados por EL PROMITENTE COMPRADOR, sin reconocimientos de intereses previo descuento del valor de los gastos administrativos en que haya incurrido LA PROMITENTE VENDEDORA. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio y el mayor valor se abonará por concepto del subsidio y se recalculará el valor para solicitar el crédito

PARÁGRAFO QUINTO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL PROMITENTE COMPRADOR no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA o de lo contrario EL PROMITENTE COMPRADOR restituirán el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días comunes siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso, y se otorgará dentro del mismo término la Escritura Pública de rescisión. EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros previo descuento del valor de la cláusula de arras.

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cumplir los términos definidos en el decreto 1077 de 2.015 y sus posteriores modificaciones y adiciones.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga, aunque LA PROMITENTE VENDEDORA no lo requiera por escrito, a presentar la postulación al subsidio de vivienda de interés social a más tardar un (1) mes posterior a la firma de la presente promesa; adicionalmente se obliga a aportar la carta de aprobación del subsidio de vivienda de interés social con ocho (8) meses de anticipación a la firma de la escritura pública. En caso que EL PROMITENTE COMPRADOR no cumpla con estos requisitos deberá garantizar el pago con recursos propios y sustentar su caso particular a la PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CRÉDITO HIPOTECARIO. Si dentro de la Forma de Pago, EL PROMITENTE COMPRADOR tramitará ante LA ENTIDAD FINANCIERA un préstamo o crédito para la adquisición del Inmueble, éste se obliga a:

1. Cumplir con todos los requisitos, plazos, garantías y costos que se deriven del trámite, aprobación y desembolso del crédito según sean las exigencias de LA PROMITENTE VENDEDORA y de LAS ENTIDADES CREDITICIAS.
2. Pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, que le cobre LA ENTIDAD CREDITICIA a

LA PROMITENTE VENDEDORA para perfeccionar y legalizar el crédito en el momento que sea requerido dicho pago.

3. Constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA ENTIDAD CREDITICIA; si se tratare de más de una entidad, el grado de hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

4. Autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta, verificación y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.

5. Mantener la capacidad y condiciones de endeudamiento hasta el día en que sea desembolsado el crédito.

6. Suscribir y otorgar la escritura pública que perfeccione el presente contrato, en la fecha y hora establecida por LOS FIDEICOMITENTES en este contrato o en sus adiciones y/o modificaciones. La asignación de un eventual beneficio del subsidio FRECH que otorga el Gobierno Nacional, no será causal de exoneración de responsabilidad para no cumplir EL PROMITENTE COMPRADOR con la obligación de suscribir o firmar la escritura pública. LA PROMITENTE VENDEDORA no será responsable por la asignación o no del beneficio mencionado, ya que depende exclusivamente de la asignación y de las políticas del gobierno Nacional que determine para tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia, LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S) no desembolsa el crédito, EL PROMITENTE COMPRADOR, se constituirán en deudor(es) de LA PROMITENTE VENDEDORA y expresamente así lo declara y lo acepta, quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia de la escritura pública que contenga el contrato prometido, prestará merito ejecutivo en contra de EL PROMITENTE COMPRADOR.

PARAGRÁFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con EL PROMITENTE COMPRADOR en el trámite de los documentos con destino a LA ENTIDAD CREDITICIA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel que es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO TERCERO: Teniendo en cuenta que la obligación de obtener la aprobación, legalización y desembolso del crédito o de las demás modalidades de Financiación en los casos que se requieran, es del PROMITENTE COMPRADOR, si LA ENTIDAD CREDITICIA, negare o aprobare el crédito por un valor inferior, LA PROMITENTE VENDEDORA dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con EL PROMITENTE COMPRADOR para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar mediante otrosí a este contrato. Si las partes no logran acordar la nueva forma de pago, se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, dando lugar al cobro de las arras y obligándose el PROMITENTE VENDEDORA a devolver al PROMITENTE COMPRADOR las sumas de dinero restantes dentro de los 30 días hábiles siguientes, quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato. De igual forma en

los casos en que la entidad financiera negare la aprobación, legalización y desembolso del crédito o de las demás modalidades de Financiación por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, entre las demás que se llegasen a presentar, el presente contrato se dará por terminado de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del bien inmueble. En tales eventos LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas abonadas por EL PROMITENTE COMPRADOR, previo descuento del valor establecido como arras.

PARÁGRAFO CUARTO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL PROMITENTE COMPRADOR no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al valor del crédito o de la modalidad de financiación elegida por EL PROMITENTE COMPRADOR, o se paga y/o desembolsa un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negociación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o cheque de gerencia girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante consignación en la cuenta que ésta indique a nombre de LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y EL PROMITENTE COMPRADOR restituirá el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. EL PROMITENTE COMPRADOR asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble sí se hizo alguna modificación, suma que EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

PARÁGRAFO QUINTO: Pasados treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la escritura o de la entrega del inmueble, lo último que ocurriere, sin que la subrogación se haya efectuado por causas imputables al PROMITENTE COMPRADOR, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal respectivo de la Cláusula de Precio y Forma de Pago en relación al crédito y desde esa fecha cobrará intereses de mora a EL PROMITENTE COMPRADOR sobre dichas sumas.. Para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo sin requerimiento previo del deudor y será discrecional de la PROMITENTE VENDEDORA optar por el cobro de intereses de mora o el cobrar los perjuicios generados por el incumplimiento.

PARÁGRAFO SEXTO: Los pagos que efectúe **EL PROMITENTE COMPRADOR** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga, aunque LA PROMITENTE VENDEDORA no lo requiera por escrito, a presentar la carta de aprobación del crédito por parte de una entidad crediticia con ocho (8) meses de anticipación a la firma de la escritura pública.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACIONES. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesto bajo la gravedad de juramento, que me ha sido informado el contenido del Decreto 1143 de 2009 y el Decreto 1533 de 2019, que trata sobre los beneficios otorgados por el Gobierno Nacional para el financiamiento de vivienda; y manifiesto que conozco y entiendo los trámites que tendré que adelantar para acceder al(los) subsidio(s), los cuales adelantaré por mi cuenta y riesgo, y eximo de toda responsabilidad civil, penal, comercial y contractual a la **PROMITENTE VENDEDORA y a la FIDUCIARIA ALIANZA en su calidad de vocera del FIDEICOMISO**, dichos subsidios tendrán como destino la adquisición de vivienda de interés social en el PROYECTO INMOBILIARIO.

Declaro que entiendo que el valor del crédito aprobado y de la respectiva cuota, sus condiciones de aprobación, perfeccionamiento y desembolso, su plazo y términos de pérdida del beneficio, modificaciones o reglamentaciones posteriores emitidas por el Gobierno, declaratorias de emergencia económica, social, política y en general cualquier situación, acto o hecho que modifique tales condiciones, son exclusivos de las políticas señaladas por el Gobierno Nacional y a la entidad crediticia correspondiente, en los cuales ni LA PROMITENTE VENDEDORA ni Alianza Fiduciaria como vocera del Fideicomiso tienen injerencia o responsabilidad.

Así mismo, declaro conocer y aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA y ALIANZA FIDUCIARIA** para el PROYECTO INMOBILIARIO, no se responsabilizan por la pérdida de las condiciones de la cobertura condicionada contempladas en el mencionado decreto, por los retrasos en que se pudiera llegar a incurrir en la entrega material del inmueble debido por caso fortuito, fuerza mayor y en general a condiciones externas que llegasen a retrasar la ejecución de la obra y/o el desarrollo del proyecto y en caso de no ser beneficiario o perder el beneficio del subsidio por cualquier razón, asumiré el pago pendiente del inmueble por la disminución o pérdida del subsidio.

Por lo tanto, renuncio irrevocablemente a iniciar acciones de tipo judicial o extrajudicial en contra de la PROMITENTE VENDEDORA **y FIDUCIARIA ALIANZA** en su calidad de vocera del patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO**, para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, por la aprobación, desembolso y/o pérdida de los beneficios y términos señalados en los mencionados Decretos o en aquellos que lo(s) modifique(n) y las políticas adoptadas por la entidad crediticia.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el inmueble materia de esta promesa es de exclusiva propiedad de **FIDUCIARIA ALIANZA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, y que será transferido libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal al que se someterá el Conjunto Residencial y de una hipoteca que será abierta y constituida en el lote de mayor extensión en favor del **BANCO** que en su momento determine **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO **PONTEVERDI VIS – VIP** para garantizar el crédito que se obtendrá para el desarrollo del **PROYECTO PONTEVERDI VIS – VIP**, dicho gravamen que será desafectado por **EL BANCO** en lo que hace relación al inmueble prometido, en la misma escritura que se dé cumplimiento a ella, siendo los gastos notariales, el impuesto de anotación y registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura de desafectación a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Si el crédito solicitado por **EL**

PROMITENTE COMPRADOR a **EL BANCO** es menor que la prorrata acordada entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL BANCO**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** cancelará a **EL BANCO** la diferencia, a más tardar el día en que se firme la escritura de venta e hipoteca que dé cumplimiento a este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA solicitará a la Oficina de Catastro para que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del PROYECTO, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento del inmueble objeto de esta promesa, tanto por evicción como por vicios redhibitorios, respecto de la unidad prometida en venta. **LA PROMITENTE VENDEDORA** hace suyas todas las obligaciones que se deriven de tales conceptos, relevando expresamente de ellas a **FIDUCIARIA ALIANZA** y al **FIDEICOMISO**. Por tanto, **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar que:

a) LA PROMITENTE VENDEDORA será quién responderá exclusivamente por la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble prometido en venta, en los casos de la ley y responderá por la calidad del inmueble.

b) Renuncia frente a **FIDUCIARIA ALIANZA** y al **FIDEICOMISO**, a interponer las respectivas acciones en los términos de los artículos 1909, 1916 y 1923 del Código Civil, declarando vencidos los plazos para ejercerlas frente a **FIDUCIARIA ALIANZA**, vocera del **FIDEICOMISO**, toda vez que la obligación de saneamiento la asume en forma directa **LA PROMITENTE VENDEDORA**, obligándose a mantener indemne a **FIDUCIARIA ALIANZA** y al **FIDEICOMISO**, como llamado en garantía y/o sustituyéndola procesalmente.

PARÁGRAFO TERCERO: Al inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa le corresponde, dentro de la prorrata acordada entre **EL BANCO** y **LA PROMITENTE VENDEDORA**, un porcentaje equivalente al índice o coeficiente de copropiedad que se asigne al(los) inmueble(s) en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA deja constancia de que **FIDUCIARIA ALIANZA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, podrá constituir, sobre el lote en el que se construye el Conjunto Residencial, las servidumbres que sean exigidas por las empresas prestatarias de tales servicios para la extensión de redes de servicios públicos del Conjunto Residencial. Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes de dominio particular que conforman el mencionado Conjunto Residencial.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: ENTREGA MATERIAL. Se llevará a cabo en los términos descritos en el numeral 7º del CUADRO RESUMEN.

Transcurrido el plazo adicional sin que se hubiere efectuado la entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reconocerá y pagará al **PROMITENTE COMPRADOR** a título de indemnización por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al IPC vigente para este periodo, sobre el total de las sumas que el **PROMITENTE COMPRADOR** haya pagado al fideicomiso de administración del proyecto. Reconocimiento que se hará hasta la fecha de entrega efectiva sin exceder, un término máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de la prórroga inicial; excepto que la demora obedezca a temas ambientales, arqueológicos, causa extraña (fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero) en cuyo caso no habrá reconocimiento alguno a favor del **PROMITENTE COMPRADOR**. El

mencionado reconocimiento económico se considera por las partes completamente indemnizatoria, y, en consecuencia, no habrá lugar a que durante ese periodo el PROMITENTE COMPRADOR aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor, por parte de la PROMITENTE VENDEDORA.

Dicha indemnización, será aplicada a los gastos de escrituración del inmueble o cancelada por LA PROMITENTE VENDEDORA, previa cuenta de cobro presentada por parte del PROMITENTE COMPRADOR a éste, una vez la escritura pública mediante la cual se efectúe la transferencia de los inmuebles de que trata el presente PROMESA DE COMPRAVENTA esté debidamente registrada.

Cuando los bienes estén terminados y listos para su entrega material, LA PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR 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 otorga LA PROMITENTE VENDEDORA 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 PROMITENTE COMPRADOR, por cualquier concepto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer entrega real y material del inmueble a **EL PROMITENTE COMPRADOR** en la fecha aquí establecida para ello, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no ha cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula de precio y forma de pago, o si **EL BANCO** no ha aprobado el préstamo a él solicitado para la cancelación de la suma descrita en el literal respectivo al crédito de la cláusula de precio y fórmula de pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presente(n) a recibir materialmente el inmueble prometido en venta dentro del término establecido en esta cláusula, acordado de mutuo acuerdo o determinado por LA PROMITENTE VENDEDORA en la forma establecida anteriormente, sin necesidad de que medie requerimiento alguno, éste(os) se dará(n) por entregado(s) desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo(s) siendo a partir de esta fecha EL PROMITENTE COMPRADOR responsable de los riesgos y obligaciones impuestas por la ley o el reglamento de propiedad horizontal a la unidad privada prometida en venta. LA PROMITENTE VENDEDORA, una vez haya ocurrido el anterior evento, podrán considerar que los bienes han sido recibidos a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo acordado y/o determinado por LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de estos y la firma de dos (2) testigos. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá reclamar las llaves en la oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes junto con el anexo en el que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. El mismo día de la entrega a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual de Propietario, donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos

para hacer efectivas las garantías. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de los mismos tales como acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, hallazgos inesperados en el momento de la construcción de las perforaciones, tales como vestigios arqueológicos. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa, se entregara por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y las redes de alcantarillado conectadas. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA con cargo de los gastos de la misma para hacer la entrega con servicios provisionales en el caso que se requiera.

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no serán responsables del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. No obstante, los siguientes cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), siendo estos exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, así: a) Los derechos de conexión que hubiere lugar, de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997, b) Los cargos de conexión y medidor de Gas Natural, c) La conexión de la línea telefónica, así como su instalación y su aparato telefónico.

PARÁGRAFO SEXTO: De manera simultánea, y de acuerdo con la ley, con la entrega de la unidad privada referida a cualquier título, se entenderá realizada la de los bienes comunes esenciales donde se ubica el inmueble prometido, necesarios para su uso y goce, tales como elementos estructurales, accesos, escaleras, tanque de almacenamiento de agua y subestación eléctrica. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto y la entrega de los bienes comunes se hará de conformidad con el Art. 24 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEPTIMO: DESTINACIÓN. El inmueble materia de este contrato se destinará exclusivamente a VIVIENDA. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO OCTAVO: 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 LA PROMITENTE VENDEDORA. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega, no son taxativas.

PARÁGRAFO NOVENO: Si el inmueble estuviere listo para su entrega material sin que se haya otorgado la escritura de venta, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de entregarlo o no, y si optare por su entrega, ésta se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes que regulará conjuntamente con esta

promesa las relaciones entre ellas, hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La fecha, hora y Notaría Pública en la cual se otorgará la escritura pública que dará cumplimiento a este contrato de promesa de compraventa, serán las determinadas en el numeral sexto (6o.) del CUADRO RESUMEN.

Se entiende que para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a **(i)** la cancelación de la totalidad del precio de venta que debe(n) pagar por lo menos quince (15) días calendario antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, diferentes a los pagos que se vayan a efectuar con el producto del crédito o leasing y los subsidios; **(ii)** la obtención del crédito para cancelar el saldo adeudado, conforme se establece en CUADRO RESUMEN, y **(iii)** la expedición del pagaré en blanco, suscrito por todos los promitentes compradores, con carta de instrucciones a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA para garantizar el pago del precio total de venta pendiente de pago en la fecha de firma de la escritura correspondiente a desembolso de crédito hipotecario y/o subsidio; **(iv)** el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO y al desembolso del subsidio familiar de vivienda, tales como: firma de pagaré, pago de avalúo y estudio de títulos, y los demás que sean requeridos por dichas entidades **(vii)** pago de los gastos estimados de escrituración y registro **(viii)** pago de los intereses de subrogación, en caso de que apliquen **(ix)** entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente a LA PROMITENTE VENDEDORA para recibir el subsidio, entre otros, trámites que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y acepta(n) cumplir. **(x)** pago de la contribución de valorización causada, en caso de haberse causado tal contribución sobre el inmueble de mayor extensión o sobre el inmueble objeto de este contrato. **(xi)** pago de la prorrata del impuesto predial según lo definido en este contrato y el pago de cualquier nuevo impuesto que grave la propiedad inmobiliaria, en caso de causarse.

Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa así como cédula de ciudadanía, el valor correspondiente gastos Notariales y Registro. En la eventualidad de que transcurrido el plazo señalado no se hubieren cumplido las condiciones establecidas, las partes acordarán una nueva fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.- LA PROMITENTE VENDEDORA aclaran que para el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa aquí prometida instruirán a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. para que comparezca como vocera del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En caso de presentarse demoras de entidades públicas tales como Oficina de Registro, Planeación, Curadurías, etc., no imputables a LA PROMITENTE VENDEDORA, que afecten la fecha de firma de escritura aquí pactada, el plazo se

prorrogará según comunicación enviada por la PROMITENTE VENDEDORA, en la que señale la situación que genera el retraso y la nueva fecha de firma de escritura.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA declaran que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde la fecha de firma de la escritura pública de compraventa de transferencia del inmueble.

Teniendo en cuenta que el pago del impuesto predial es anual, LA PROMITENTE VENDEDORA asumirán el pago proporcional de dicho impuesto hasta el día de la firma de la escritura pública de compraventa prometida mediante el presente documento; y EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá proporcionalmente el pago del impuesto predial desde la firma de la respectiva escritura pública hasta el día 31 de diciembre del respectivo año; dicho pago será efectuado antes de la firma de la escritura pública objeto del presente contrato. Será cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** el pago del impuesto predial además del valor del predial proporcional a la fecha de entrega y de servicios tales como energía, acueducto, alcantarillado, administración del conjunto, tasa de aseo etc.

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 a partir de la fecha de la firma DE LA PRESENTE PROMESA sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR. Si la contribución y/o el gravamen se derraman antes del desenglobe de los apartamentos, gravando el lote que sobre este se levanta EL PROYECTO, EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago conforme al porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial le corresponda al inmueble prometido. Si la contribución y/o el gravamen se derraman con posterioridad al desenglobe, será de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR el pago de la tarifa individual que se le asigne al inmueble. Si por exigencia de alguna entidad pública, LA PROMITENTE VENDEDORA se ve obligada a cancelar la totalidad del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al inmueble objeto de este contrato, deberá ser pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del Proyecto y sus bienes comunes, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se entenderá que EL PROMITENTE COMPRADOR ha desistido del presente negocio, si transcurrido un término de treinta (30) días calendarios posteriores al requerimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA para comparecer a suscribir la escritura

pública, EL PROMITENTE COMPRADOR no ha dado cumplimiento a la totalidad de los requisitos acá descritos, pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA disponer del inmueble con plena libertad, prometerlo en venta y enajenarlo a un tercero libremente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor suyo y de su esposo(a) o compañero(a) y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, y en la Ley 3ª de 1991. No obstante el patrimonio de familia inembargable, este solo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta de este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ARRAS Las partes fijan como arras de retracto o desistimiento expreso o tácito, la suma equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) del precio total pactado, suma que LA PROMITENTE VENDEDORA ya ha recibido o que recibirá en el plan de pagos. Las partes convienen que podrán hacer uso del retracto hasta el día anterior al de la firma de la escritura de compraventa que se promete. En el caso de que las partes cumplieran esta promesa de compraventa la suma dada por concepto de arras se abonará al precio total de la compraventa al momento de firmarse la escritura correspondiente.

En caso de que alguna de las partes contratantes ejerza el derecho a retractarse de las obligaciones provenientes de esta promesa de compraventa, se procederá de la siguiente manera:

- a. Si el retracto proviene de parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta deberá devolver a EL PROMITENTE COMPRADOR la totalidad de recursos recibidos con ocasión del presente contrato más el monto determinado como Arras.
- b. Si el retracto proviene de parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, este(os) perderá(n) en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA el valor determinado como Arras en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: GASTOS DE CONTRATOS.

a) Serán a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA: El cien por ciento (100%) de los derechos notariales y de beneficencia y registro por la liberación de la hipoteca en mayor extensión y protocolización del certificado técnico de ocupación.

b) Serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los siguientes gastos que deberán ser cancelados y sufragados por éste y a título de anticipo a la Notaría en las fechas pactadas de la siguiente manera:

1. El cien por ciento (100%) de los derechos y gastos notariales, impuesto de registro (beneficencia) y expensas de registro de la compraventa.
2. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales y de beneficencia y registro de los demás actos tales como la hipoteca (si aplica de acuerdo con la forma de pago), patrimonio de familia, entre otros.
3. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debe(n) cancelar la provisión de los gastos notariales a LA PROMITENTE VENDEDORA y/o a LA FIDUCIARIA y/o a la Notaría, antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de venta, según

liquidación efectuada por ésta según liquidación efectuada por ésta última, previa instrucción de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO: El valor final se facturará una vez se termine el trámite de escritura y registro; en caso de existir saldo a favor, la Notaria devolverá dicho saldo a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o cobrará de igual forma los saldos que no hayan sido cubiertos por el anticipo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: INTERESES DE SUBROGACIÓN. En el evento de haberse entregado la unidad objeto de esta escritura a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente para la adquisición de la unidad, se cobrarán intereses de subrogación a favor del FIDEICOMISO, en los siguientes términos: A partir de la fecha de entrega, y hasta el día que se efectuó el abono por parte de la entidad financiera, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a pagar a EL FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, intereses del (1.1%) mensual sobre la suma adeudada. La mora en el pago de los intereses, da derecho al FIDEICOMISO para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del FIDEICOMISO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debe realizar el pago a 30 días anticipados previo a la escrituración, si el desembolso por la entidad financiera se realiza dentro de los treinta días (30) mencionados, EL FIDEICOMISO restituirá el pago de los días cancelados de más.

PARÁGRAFO: La mora en el pago de los intereses antes mencionados, da derecho a EL FIDEICOMISO para exigir el pago inmediato de lo adeudado con sus intereses, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones de EL FIDEICOMISO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACION DEL PROYECTO LA PROMITENTE VENDEDORA **ha radicado ante** la Subsecretaría de Inspección **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, para anunciar y enajenar El PROYECTO, según radicación **No. XXX del XX (XX) de XX de 2022**, con habilitación para ejercer la actividad de enajenación de dicho proyecto inmobiliario desde el **XXXX**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN. EL PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder el presente contrato a un tercero, siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos:

a) Que el cesionario (s) no figure (n) reportado (s) por mora en obligaciones de dinero ante la CENTRAL DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERA – CIFIN-. Para efectos de dar trámite a la consulta de CIFIN, el (los) cesionario (s) deberá (n) suministrar previamente a LA PROMITENTE VENDEDORA la respectiva autorización escrita. b) Que el (los) cesionario (s) reúna (n) los requisitos de solvencia moral y económica que le permitan asumir obligaciones crediticias presentando para ello documentos sobre origen y niveles de sus ingresos. c) Que EL PROMITENTE COMPRADOR informe por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA su decisión de ceder el presente contrato, presentando al (los) cesionario (s). d) Que la cesión conste por escrito como adición al presente contrato, suscrito por todas las partes; y e) Que el PROMITENTE (s) Comprador (a) (es) realice (n) el pago de la

suma equivalente al tres por ciento (3%) del valor total del inmueble objeto del presente contrato, en razón de los gastos administrativos que se originan por la cesión total o parcial del presente contrato cuyo monto será consignado a favor del fideicomiso del Proyecto.

PARÁGRAFO. Se exceptúa del pago del valor descrito en la presente cláusula aquellas cesiones que realice (n) EL PROMITENTE COMPRADOR a su cónyuge, padres, hijos y/o hermanos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: OBRAS. LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras exigidas en la Licencia Construcción, para la aprobación del PROYECTO; así mismo declara **LA PROMITENTE VENDEDORA** que el inmueble prometido se entregará con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente contrato, PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que el FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR/PROMITENTE VENDEDOR, 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 CONSTRUCTOR/PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a dar aviso por escrito; a la dirección o al correo electrónico de notificación respectiva, al PROMITENTE COMPRADOR. dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la ocurrencia de la situación. 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 convinieren 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 LOS PROMITENTES VENDEDORES. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el evento en que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga a que el cónyuge o compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA. - Para los efectos previstos en esta promesa de Compraventa EL PROMITENTE COMPRADOR registra la dirección determinada en el numeral octavo (8º) del CUADRO RESUMEN DEL CONTRATO

DE PROMESA DE COMPRAVENTA, a la cual se le pueden enviar oficialmente comunicaciones, y LA PROMITENTE VENDEDORA recibirán comunicaciones en la Carrera 75 45 F 30 Medellín, o en el correo electrónico: notificacionescrh@coninsa.co

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para:

1. Hacer cambios en el PROYECTO, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) prometido(s), con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas.
2. Hacer cambios al planteamiento urbanístico, sin desmejorar las condiciones inicialmente negociadas, al igual que en el diseño de las construcciones, y para efectuar cambios urbanísticos en la construcción y ubicación de los bienes y servicios comunales, con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Ajustes los cuales se ajustarán a la Licencia aprobada, se informarán al PROMITENTE COMPRADOR y de ser el caso, se reajustará mediante otrosí la presente promesa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato presta mérito ejecutivo sin requerimiento previo para las obligaciones de dar y hacer en él contenidas

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: INTUITO PERSONAE. El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL PROMITENTE COMPRADOR así, en caso de fallecimiento de éste (os), el contrato se resolverá de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad de negociar el apartamento y con los dineros recibidos se constituirá un encargo fiduciario el cual entregará los dineros previa adjudicación en la liquidación de la sucesión.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: CONDICIÓN: La celebración de la compraventa prometida queda condicionada a que LA PROMITENTE VENDEDORA apruebe los documentos y la información presentada por EL PROMITENTE COMPRADOR con la solicitud de crédito que éste hará a EL BANCO de acuerdo con lo pactado en la cláusula cuarta de esta promesa.

De no ser aprobados dichos documentos e información, LA PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber al PROMITENTE COMPRADOR, dentro de los trece (13) días calendario siguientes a su entrega completa, mediante escrito que se le(s) enviará a la dirección que aparece indicada en la cláusula vigésima primera de esta promesa; si vencido el plazo antes pactado LA PROMITENTE VENDEDORA no ha hecho tal notificación a EL PROMITENTE COMPRADOR se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por LA PROMITENTE VENDEDORA. De ser rechazados no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima octava a de esta promesa de compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por LA PROMITENTE VENDEDORA no implica compromiso alguno de ésta respecto a la

aprobación del crédito solicitado a **EL BANCO** para pagar la suma señalada en el literal respectivo de la cláusula de precio y forma de pago de este contrato, por cuanto esta entidad es completamente distinta a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a ella solicite **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO POR ETAPAS O SUBETAPAS. EL PROMITENTE COMPRADOR expresamente manifiesta conocer y aceptar los apartes del preámbulo del Reglamento de Propiedad Horizontal (o la adición al reglamento), en los que se hace referencia al desarrollo del proyecto por etapas, subetapas o adiciones.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN DE RIESGOS: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza de manera voluntaria e irrevocable a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y a la **FIDUCIARIA ALIANZA**, para consultar y verificar las referencias comerciales y el comportamiento crediticio, financiero, comercial y jurídico ante centrales de riesgo, y demás organizaciones que provean esa información; y para que en el caso de realizarse el negocio, reporte la información sobre el manejo del contrato respectivo a las Centrales de Riesgo, CIFIN, Data crédito, Procrédito, Lonja de Propiedad de Raíz local y Nacional y otras entidades similares.-Así mismo, el(los) interesado(s) autorizamos de manera expresa e irrevocable a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y a la **FIDUCIARIA ALIANZA**; para consultar, procesar y reportar en centros de información de cualquier naturaleza y específicamente en SAGRILAFT (Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva) Manifiesto conocer el alcance de esta autorización, sus derechos y obligaciones, así como la permanencia de la información en las bases de datos que corresponden a lo determinado por el ordenamiento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: SARGRILAFT: DECLARACIÓN DE ORIGEN LÍCITO DE FONDOS: el PROMITENTE COMPRADOR realiza la siguiente declaración en cumplimiento a lo señalado en la Circular Externa No. 100-000005 de 2017 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Circular Externa No. 100-000016 de 2020 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Ley 190 de 1995, Ley 1474 de 2011 "Estatuto Anticorrupción" y demás normas concordantes:

14.1 Los recursos que maneja o sus recursos propios no provienen de actividades ilícitas de las contempladas en el Código Penal o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

14.2 No admitirá que terceros involucren en los negocios, bienes o recursos propios o de la empresa que representa, sumas provenientes de 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 sumas como las indicadas, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.

14.3 Garantiza que ni él, ni la empresa que representa, ni sus matrices, subordinadas o controladas, ni sus socios y subcontratistas se encuentran incluidos en alguna de las listas vinculantes y de sanciones financieras.

14.4 Autoriza al PROMITENTE VENDEDOR a consultar listas vinculantes y centros de información de cualquier naturaleza y particularmente SAGRILAFT - 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 y Circular Externa No. 100-000016 de 2020 expedida por la Superintendencia de Sociedades.

14.5 En garantía a la debida diligencia y consultas sobre el estudio de la viabilidad de Sagrilaft se obliga entregar la información correspondiente a la composición accionaria nominal, hasta llegar a las personas naturales, certificada por el revisor fiscal de dicha sociedad en relación en aquellos socios cuya participación sea mayor al 5% en la empresa, sus matrices subordinadas o controladas.

14.6 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 del PROMITENTE VENDEDOR, la infracción de cualquiera de los numerales contenidos en esta cláusula o estar incluido él, la empresa que representa, sus matrices, subordinadas o controladas, socios o subcontratistas en listas vinculantes para el control de lavado de activos, financiación del terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva o FPADM, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, eximiendo al PROMITENTE VENDEDOR de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que se hubiere proporcionado al PROMITENTE VENDEDOR para la suscripción de este contrato así como de la violación del mismo. De igual manera el PROMITENTE COMPRADOR deberá reparar e indemnizar al PROMITENTE VENDEDOR por los daños y/o perjuicios ocasionados con el incumplimiento de estas disposiciones.

PARÁGRAFO: LAS PARTES acuerdan expresamente que en el evento que EL PROMITENTE COMPRADOR fuera reportado en alguna lista restrictiva, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá resolver de pleno derecho el presente contrato en un plazo que no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que éstos hubieren notificado de tal decisión a LA PROMITENTE COMPRADORA, volviendo las cosas a su estado original.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PAGARÉ EN BLANCO. EL PROMITENTE COMPRADOR deberá entregar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** antes de la firma de la escritura de compraventa, un pagaré otorgado a favor de ésta, con espacios en blanco, con el cual se garantice el pago de las sumas a cuyo pago se obliga por este contrato, tales como precio del inmueble, intereses, servicios públicos, impuesto predial, gastos de legalización, costos de cobranza y cuotas de administración. Este pagaré será llenado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** de conformidad con los términos de la carta de instrucciones que igualmente deberá entregar **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que:

1. Conoció esta promesa con tres (3) días de antelación.
2. Que leyó todas las cláusulas de este contrato y ha(n) 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 sus cláusulas, así como sus anexos.
4. La presente promesa sustituye en todo, cualquier acuerdo verbal o escrito entre las partes en relación con el objeto de la presente promesa de compraventa realizado con anterioridad a la suscripción de la misma.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. LA PROMITENTE VENDEDORA declara:

1. Que mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.
2. Que mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley.
3. Que ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. EL PROMITENTE COMPRADOR declara:

1. Conocer y aceptar que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligado a asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de mis datos personales a que tenga acceso en virtud del desarrollo de la presente.
2. Manifiesto que conozco, acepto y he recibido copia del contrato de fiducia por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** dando cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la Superintendencia Financiera.
3. **ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.** Para efectos propios de las Leyes 333 de 1.996 y 365 de 1.997, o de aquellas normas que los adicionen, modifiquen o complementen, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que los dineros entregados como pago del precio del inmueble objeto de este contrato proceden del ejercicio de actividad(es) lícita(s) y que por lo tanto no corresponden a divisas o dineros producto del lavado de activos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. - El presente contrato termina por las siguientes causales: a) Por muerte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); b) Incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); c) por haberse denunciado legalmente la desaparición de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); d) por mutuo acuerdo; e) por desistimiento de alguna de las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) incumpliere(n) en todo o en parte con las obligaciones del pago del precio, o de la presentación correcta

de la documentación para el otorgamiento de créditos o subsidios, o de la firma de la escritura de compraventa, o no suscribiere(n) la escritura pública de compraventa en la fecha estipulada, , el presente contrato se entenderá desistido por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quedando en libertad de disponer del inmueble inmediatamente, lo mismo que si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no presentare(n) dentro del plazo fijado la documentación que le exige LA PROMITENTE VENDEDORA, o incumpliere(n) las obligaciones derivadas de este contrato. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá en este caso retener la suma pactada como arras sin necesidad de declaración judicial o privada y disponer del inmueble con plena libertad.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL PROMITENTE COMPRADOR declaran reconocer y aceptar que la gestión de **FIDUCIARIA ALIANZA**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria, en virtud del contrato de fiducia suscrito entre la y los **FIDEICOMITENTES**, no asume ninguna obligación tendiente a financiar el fideicomitente o el proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor ni vendedor. Tampoco no es gerente del proyecto, ni diseñador, ni promotor, ni interventor, ni constructor, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto y no asume responsabilidad por éstas actividades y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, LA FIDUCIARIA como sociedad y como vocera del FIDEICOMISO en ningún evento será responsable de la calidad, estabilidad y/o oportunidad en la entrega de las unidades inmobiliarias.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA: ANEXOS.- Hacen parte del presente contrato los documentos que se enumeran a continuación:

1. Anexo Especificaciones de venta
2. Formato firmado de vinculación a la Fiduciaria
3. Plano firmado en la negociación.

Para constancia se firma en tres ejemplares del mismo tenor y valor en Medellín, el día _____ de _____ de 20__ por las partes.

PROMITENTE COMPRADOR

PROMITENTE COMPRADOR

|

 PPAL _____
 CC O NIT _____ DE _____

 ALTERNO _____
 CC. / NIT. _____ DE _____

Estado Civil: _____
Dirección: _____
Ciudad: _____
Teléfono: _TEL_ Cel. _CEL_

Estado Civil: _____
Dirección: _____
Ciudad: _____
Teléfono: _____ Cel. _____

LA PROMITENTE VENDEDORA

XXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXXXXXXX
Apoderado(a) Especial
CONINSA RAMÓN H. S.A.
Fideicomitente Constructor, Comercializador y Gerente



POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN AL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de Nombramiento 0381 del 19 de junio de 2018, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 1801 de 2016, 1437 de 2011, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-21-0912 de 5 de mayo de 2021, el señor JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.091.884, en calidad de representante legal de la Sociedad CONINSA RAMON H. S.A, identificada con NIT. No. 890.911.431, actuando como fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO PIEMONTI VIS- VIP y debidamente apoderado por LA CONGREGACIÓN DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, identificado con Nit. No. 890.901.130-5 y el señor LUIS FERNANDO GAVIRIA MUÑOZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.562.689, en calidad de apoderado de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., identificada con Nit. No. 830.055.897-7, solicitaron APROBACIÓN DEL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, para las unidades de actuación urbanísticas 19, 18B y 18A, pertenecientes al plan parcial La Florida SA_DE_5 Y CONSTITUCIÓN DE URBANISMO DE LA ETAPA URBANÍSTICA 1, para los predios identificados con matrículas inmobiliarias 001-1247805, 001-1346322, 001-1346323, 001-1346325, 001-1247806, 001-1247804, ubicados en la calle 52 sur entre carreras 75B y 78, Corregimiento San Antonio de Prado
2. Que para el proyecto se han otorgado las licencias relacionadas a continuación:
C1-0632 del 26 de junio de 2019, LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA UAU18B, UAU18A, UAU19 Y PARTE DE LA UAU25.
C1-1337 del 23 de diciembre de 2019, LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO UAU19 Y CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA DE LAS ETAPAS 1, 2 y 3.
3. Que la modificación del Planteamiento Urbanístico General (PUG) consiste en redistribuir las etapas urbanísticas pasando de 5 a 3.
4. Que presentó las copias del proyecto urbanístico firmadas por el arquitecto LUIS FERNANDO GAVIRIA MUÑOZ con matrícula profesional No. 0570035994.
5. Que el constructor responsable es el ingeniero civil JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA, con matrícula profesional No. 2520243545ANT.
6. Que esta actuación no generan impuestos de delineación urbana.
7. 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 1547 de 2015 para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas en el Acuerdo 46 de 2006, Plan de Ordenamiento.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL PUG, al señor JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.091.884, en calidad de representante legal de la Sociedad CONINSA RAMON H. S.A, identificada con NIT. No. 890.911.431, actuando como fideicomitente y beneficiario del FIDEICOMISO PIEMONTI VIS- VIP y debidamente apoderado por LA CONGREGACIÓN DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, identificado con Nit. No. 890.901.130-5 y el señor LUIS FERNANDO GAVIRIA MUÑOZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.562.689, en calidad de apoderado de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., identificada con Nit. No. 830.055.897-7, para las unidades de actuación urbanísticas 19, 18B y 18A, pertenecientes al plan parcial La Florida SA_DE_5, predios identificados con matrículas inmobiliarias 001-

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

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

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



1247805, 001-1346322, 001-1346323, 001-1346325, 001-1247806, 001-1247804, ubicados en la calle 52 sur entre carreras 75B y 78, Corregimiento San Antonio de Prado, la distribución quedará de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE AREAS										
NORMA: PLAN PARCIAL PARA POLIGONO. SA. DE. 5. MACROETAPA 1 SECTOR LA FLORIDA										
AREA RESIDENCIAL TIPO 1 - CENTRALIDAD ZONAL										
DESCRIPCION	ETAPA 1 (PARA VIVIENDAS VIS-VIP) UAU 19		ETAPA 2 (PARA VIVIENDA VIS-VIP) UAU 18B		ETAPA 3 UAU 18A		FUTURO DESARROLLO UAU 25		TOTAL PROYECTO	
	NORMA UAU 19	PROYECTO UAU 19	NORMA UAU 18B	PROYECTO UAU 18B	NORMA UAU 18A	PROYECTO UAU 18A	NORMA UAU 25	PROYECTO UAU 25		
1	AREA BRUTA LOTE SEGUN PLAN PARCIAL	31.499,00		24.034,00		16.676,00			72.209,00	M2
2	AREA BRUTA LOTE SEGUN LEVANTAMIENTO Y CATASTRO		31.487,12		23.541,69		15.188,80	3108,03	73.325,64	M2
3	AREA A CEDER VIA CARRERA 76 (CARRERA B)			2.318,00	2.557,60				2.557,60	M2
4	AREA A CEDER VIA CARRERA 75B (CARRERA A)			2.164,00	2.104,72				2.104,72	M2
5	AREA A CEDER VIA CARRERA 75 (CARRERA 6)					405,00	515,98		515,98	M2
6	CARRERA 8 (Carrera 78-CARRERA 6) - CESIÓN VIA ANTICIPADA, PRADO CAMPESTRE	2.368,00	2.073,37						2.073,37	M2
7	AREA UTIL DE LA UAU-19 (EN VIA Cra 78) - (ES UNA CESIÓN ANTICIPADA, DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAU-16)		726,17						726,17	M2
8	AREA A CEDER EN VÍAS OBLIGADAS CALLE 52 Sur (CALLE 4 C)	2.342,00	2.409,86	2.027,00	1.658,08	2.390,00	2.326,26		6.394,20	M2
9	AREA NETA LOTE		26.277,72	14.703,12	17.221,29	13.880,00	12.346,56		55.845,57	M2
10	AREA UTIL DE LA UAU-19 (EN VIA 4C ó 52 Sur) PARA TENER EN CUENTA EN LA UAU-20 (incluida en los 26 277.62 del área neta)		324,57						324,57	M2
11	AREA A CEDER RETIROS QUEBRADA MAUALA		7.089,72		4.158,97		96,53		11.345,22	M2
12	AREA OTROS RETIROS DE QUEBRADAS (ESN LC-2)		3.038,12		1.095,98		1.420,81		4.458,93	M2
13	AREA A CEDER RETIROS DE QUEBRADA (ESN LC-3)		1.338,01		1.646,05		3.152,51		6.136,57	M2
14	PROTECCIÓN (QUEBRADA MAHUALA Y QUEBRADA COSTADO NORTE)	11.087,00	11.087,18	6.902,00	6.902,00	4.655,00	4.669,85		22.659,03	M2
15	AREA A CEDER EN ESPACIO PÚBLICO- FUERA SUELO PROTECCIÓN (faja entre la 52 sur y el caño LC-2)		959,34	2.050,00	2.051,13				3.010,47	M2
16	AREA LOTE PARA CULTO		999,61						999,61	M2
17	AREA A CEDER EN EQUIPAMIENTO (1M² X CADA 100M² EN USO COMERCIAL)	395,50	395,50	373,50	373,50	151,77	151,77		921,77	M2
18	DENSIDAD UNIDADES DE VIVIENDA PARA LOS LOTES (SEGUN EL PLAN PARCIAL)	337	509	317	372	231	0		885	UND.
18A	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - (VIS)		360		344		0		704	UND.
18B	VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)		140		28		0		168	UND.
19	INDICE DE CONSTRUCCION VIVIENDA (2,5 A.N.L.)	65.694,30	20257,30	36.757,80	16349,77				36607,07	M2
20	INDICE DE CONSTRUCCION COMERCIO (1,0 A.B.L.)					16.676,00	15176,86		15176,86	M2
21	INDICE DE OCUPACION VIVIENDAS (60% A.N.L.)	15.766,63	3.736,33	10.332,77	2.478,19				6.214,52	M2
22	INDICE DE OCUPACION PARQUEADERO (80% A.N.L.)	21.022,10	577,57	13.777,03	750,09				1.327,66	M2
23	INDICE DE OCUPACION COMERCIO 80 % A.N.L. en plataforma					11.104,00	6.655,66		6.655,66	M2
24	60% A.N.L. en torre					8.328,00	6.655,66		6.655,66	M2
25	BENEFICIOS EN PUNTOS	211.039,00		198.572,00		129.945,00				
26	CARGAS PUNTOS	33.711,00		31.717,00		20.786,00				
27	ALTURA COMERCIO - 5 PISOS A PARTIR NIVEL DE ACCESO					5 PISOS	5 PISOS			UND.

OBSERVACIONES: La vigencia del presente planteamiento urbanístico general (PUG), está determinado por la vigencia de la licencia de urbanización aprobada mediante Resolución C1-1337 del 23 de diciembre de 2019.

PARÁGRAFO 1: De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, el Proyecto Urbanístico General que por este medio se aprueba y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30)

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

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

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Así mismo, las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado (Acuerdo 46 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial, y Decreto Municipal 1960 de 2012).

ARTÍCULO SEGUNDO: Hacen parte integrante de esta licencia los planos del planteamiento urbanístico general debidamente sellados.

ARTÍCULO TERCERO: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTÍCULO CUARTO: 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.

ARTÍCULO QUINTO: La presente Resolución quedará en firme en los términos del Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín a los veinticinco (25) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021)

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
 Curador Urbano Segundo de Medellín
 Decreto 0381 de 2018
 Interventor: RITA INES GIRALDO RAMIREZ
 122-

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy Agosto 25/2021 siendo las 4:00pm se notifica el contenido de la presente Resolución a Juan Felipe Hoyos Mejía identificado con cédula de ciudadanía N° 70.091.884 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 Vía Gubernativa, 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: <u>Juan Felipe Hoyos Mejía</u>	EL NOTIFICADOR: <u>Rita Giraldo</u>
C.C.: <u>70 091 884</u>	C.C.: <u>43812317</u>
Nombre: <u>JUAN FELIPE HOYOS MEJIA</u>	Nombre: <u>Rita Giraldo</u>
Dirección: <u>Calle 55 No 45-55</u>	
Teléfono: <u>51 6199 ext 379</u>	



NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy Agosto 25/2021 siendo las 4:00pm se notifica el contenido de la presente Resolución a Juan Felipe Hoyos Mejía, identificado con cédula de ciudadanía N° 70.091.884 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 Vía Gubernativa, 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: Juan Felipe Hoyos
C.C.: 70 091 884

EL NOTIFICADOR: Rafael Guzmán
C.C.: 43812317

Nombre: JUAN FELIPE HOYOS MEJIA

Nombre: Rafael Guzmán

Dirección: Calle 55 No 45-55.

Teléfono: 511 6199



NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy Agosto 25/2021 siendo las 4:00pm se notifica el contenido de la presente Resolución a Luis Fernando Gaviria identificado con cédula de ciudadanía N° 70.562.689 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 Vía Gubernativa, 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:

C.C:

Nombre:

Dirección:

Teléfono:

EL NOTIFICADOR:

C.C:

Nombre:


EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

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

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia

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

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

Nombre del programa: Ponteaverdi

Nombre de la empresa: Coninsa Ramón H

Representante legal: Felipe Hoyos Mejía

Identificación: 71318356

Registro: 890911431

Dirección del proyecto: Carrera 75 52 sur 45

Dirección de correspondencia: Calle 55 # 45 - 55

Teléfono 511 61 99

Número de viviendas autorizadas: 372

Casas: **Apartamentos:** x **Lotes urbanizados:** **Otros:**

SI	NO	
<u> </u>	<u> </u>	Solicitud de Inscripción y Solicitud suscrita por el interesado o representante legal.
<u> </u>	<u> </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> </u>	<u> </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> </u>	<u> </u>	Licencia urbanística respectiva.
<u> </u>	<u> </u>	Presupuesto financiero del proyecto.
<u> </u>	<u> </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	
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	Alcaldía de Medellín

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: **CONINSA RAMÓN H S.A. EN PROCESO DE NEGOCIACIÓN DE EMERGENCIA**

Balance General Al: **DICIEMBRE 31**

De: **2021**

Registro No **.21-009343-04**

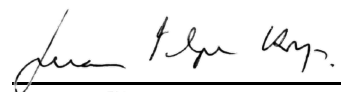
Elaborado Por: **Diana Marcela Giraldo G**

Día: **01** Mes: **abril** Año: **2022**

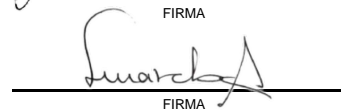
Cifras expresadas en miles de pesos colombianos

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA	37.278	SOBREGIROS BANCARIOS	
2 BANCOS	34.498.440	OBLIGACIONES BANCARIAS	3.600.268
3 CORPORACIONES	-	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 TÍTULOS VALORES	-	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	2.613.519
5 VALORES MOBILIARIOS	243.769.362	TOTAL (1 - 4)	6.213.787
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	-	CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-	PROVEEDORES	9.865.439
8 TOTAL (1 - 7)	278.305.080	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
CUENTAS POR COBRAR		CONTRATISTAS	4.012.047
9 DEUDORES CLIENTES	13.642.353	GASTOS POR PAGAR	1.835.194
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	92.258.055	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	4.189.923
11 ANTICIPO A PROVEEDORES		OTROS IMPTO. POR PAGAR	5.493.982
12 DEUDORES VARIOS	7.096.873	RETENCIÓN EN LA FUENTE	2.769.133
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS		DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14 TOTAL (9 - 13)	112.997.281	INTERESES POR PAGAR	
INVERSIONES A LARGO PLAZO		TOTAL (6 - 14)	28.165.718
15 TÍTULOS VALORES	4.421.168	LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS		OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 TOTAL (15 - 16)	4.421.168	ANTICIPO A OBRAS	155.217.155
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		ACREEDORES VARIOS	10.761.792
18 INVENTARIO MATERIALES	3.068.190	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	112.238.832
19 TERRENOS PARA LA VENTA		OBLIGACIONES EN U.V.R	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA		OBLIGACIONES POR TERRENOS	
21 TERRENOS URBANIZADOS		TOTAL (16 - 21)	278.217.779
22 TERRENOS NO URBANIZADOS		OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	60.241.447	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS		CESANTÍAS CONSOLIDADAS	7.220.682
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO		DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS		SOCIOS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS		TOTAL (23 - 26)	7.220.682
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	3.917.978	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	67.227.615	CAPITAL AUTORIZADO	55.000.000
ACTIVOS FIJOS		CAPITAL POR EMITIR	- 3.381.000
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	37.799.186
1 EDIFICIOS	27.106.327	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	26.088.615
2 MAQ. Y EQUIPO	3.577.631	TOTAL (28 - 31)	115.506.801
3 MUEBLES Y ENSERES	824.339	RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHÍCULOS	746.538	RESERVA LEGAL	16.614.837
5 TOTAL (1 - 4)	32.254.835	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
OTROS ACTIVOS		OTRAS RESERVAS	113.303.551
1 BONOS Y CEDULAS		TOTAL (33 - 35)	129.918.388
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	70.037.176	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES		VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILI	
4 TOTAL (1 - 3)	70.037.176	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
TOTAL ACTIVOS		TOTAL (37 - 38)	-
565.243.155		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	565.243.155
CUENTAS DE ORDEN		CUENTAS DE ORDEN	-

REPRESENTANTE LEGAL Juan Felipe Hoyos Mejia



FIRMA

REVISOR FISCAL Lina María Velásquez Alvarez
T.P. N° 61321-T


FIRMA

CONTADOR María Eugenia Correa Mesa
T.P. N° 68106-T


FIRMA

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

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DE: **CONINSA RAMÓN H S.A. EN PROCESO DE NEGOCIACIÓN DE EMERGENCIA**

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE DE 2021

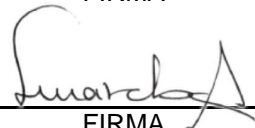
Cifras expresadas en miles de pesos colombianos

VENTAS BRUTAS:	185.695.024
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	323.790
(1) VENTAS NETAS	185.371.234
(2) COSTOS DE VENTAS	81.468.947
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	103.902.287
MENOS: GASTOS DE VENTAS	42.711.600
UTILIDAD NETA EN VENTAS	61.190.687
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	14.686.916
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	46.503.771
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	5.409.646
MAS: OTROS INGRESOS.....	5.233.765
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	57.147.182
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	8.466.104
MENOS: OTROS EGRESOS.....	2.100.722
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	46.580.356
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	8.781.170
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	37.799.186

REPRESENTANTE LEGAL Juan Felipe Hoyos Mejía


FIRMA

REVISOR FISCAL Lina María Velásquez Alvarez
T.P. N° 61321-T


FIRMA

CONTADOR Maria Eugenia Correa Mesa
T.P. N° 68106-T


FIRMA

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: _____ Expediente Número: _____

Unifamiliar x Multifamiliar Lotes

Proyecto

Bifamiliar

Nombre del proyecto Ponteverdi
 Dirección Carrera 75 52 sur 45 Número de unidades: 372
 Ciudad Medellin
 Costo del proyecto \$ 51,814,890,000
 Venta total del proyecto \$ 55,052,790,000

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 34,500,000,000	67%
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$ 3,244,250,000	6%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$ 14,070,640,000	27%
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 51,814,890,000	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 5,000,000,000
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 5,000,000,000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 3,244,250,000	Al mes de:	mayo

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA _____ 0% Al mes de: _____
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO _____ 0% Al mes de: _____

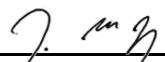


Firma Contador

Diana Marcela Giraldo Garcia

Nombre del Contador:

Matrícula Número: 117272-T




Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Juan Camilo Hoyos Aristizabal

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 05248-338578

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

FINANCIACIÓN DE LAS VENTAS

<u>PONTEVERDI</u>	<u>Carrera 75 52 sur 45</u>
NOMBRE DEL PROYECTO	DIRECCIÓN
PRECIO DE VENTA: <u>Desde 90 hasta 140 SMMLV</u>	ÁREA TÍPICA: <u>Desde 38 m2 hasta 44 m2</u>
VALOR CUOTA INICIAL: <u>\$ 44,397,411</u>	PORCENTAJE: <u>30%</u>
SALDO A FINANCIAR: <u>\$ 34,500,000,000</u>	
ENTIDAD QUE FINANCIA: <u>Banco por seleccionar</u>	

OBSERVACIONES:

Proyecto VIS ubicado en San Antonio de Prado.

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: Felipe Hoyos Mejía

FIRMA  VB  _____

Fecha de elaboración: miércoles, 11 de mayo de 2022

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: PONTEVERDI **Dirección:** Carrera 75 52 sur 45

FUENTES	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha: 2022	Fecha: 2022	Fecha: 2022	Fecha: 2023	Fecha: 2023	Fecha: 2023	
1. BANCOS	\$ 3,450,000,000	\$ 6,900,000,000	\$ 6,900,000,000	\$ 6,900,000,000	\$ 6,900,000,000	\$ 3,450,000,000	\$ 34,500,000,000
2. COOPERATIVAS							
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							
4. CRÉDITOS PARTICULARES							
5. CRÉDITOS SOCIOS							
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 3,244,250,000						\$ 3,244,250,000
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	\$ 2,345,106,667	\$ 2,345,106,667	\$ 2,345,106,667	\$ 2,345,106,667	\$ 2,345,106,667	\$ 2,345,106,667	\$ 14,070,640,000
8. OTROS (Indicar)							
TOTAL	\$ 9,039,356,667	\$ 9,245,106,667	\$ 9,245,106,667	\$ 9,245,106,667	\$ 9,245,106,667	\$ 5,795,106,667	\$ 51,814,890,000

Contador Diana Marcela Giraldo Garcia


 FIRMA

Matricula No 117272-T

Representante Legal Felipe Hoyos Mejía
NOMBRE Y APELLIDOS


 FIRMA

VoBo Dir Proyecto J. m. g.

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

Cód. FO-CONU-003	Formato	
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: Felipe Hoyos Mejía Licencia No: _____
Nombre del Plan: Plan Parcial La Florida Fecha: lunes, 18 de abril de 2022
Localización: Carrera 75 52 sur 45

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 678,657,746	\$ -	0	0
2	CIMENTACIÓN	\$ 1,011,361,517	\$ -	0	0
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1,449,756,812	\$ -	0	0
4	ESTRUCTURA	\$ 9,570,840,495	\$ -	0	0
5	MAMPOSTERÍA	\$ 1,920,908,618	\$ -	0	0
6	ALISTADO PISOS	\$ 29,858,481	\$ -	0	0
7	CUBIERTA	\$ 313,141,885	\$ -	0	0
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 3,209,349,287	\$ -	0	0
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 1,499,359,078	\$ -	0	0
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 351,580,069	\$ -	0	0
11	REVOQUES	\$ 544,351,013	\$ -	0	0
12	ESTUCO	\$ 340,518,002	\$ -	0	0
13	PINTURA	\$ 510,777,003	\$ -	0	0
14	CIELOS RASOS	\$ 14,540,132	\$ -	0	0
15	ENCHAPADOS	\$ 146,941,111	\$ -	0	0
16	ACABADO DE PISOS	\$ 1,048,222,245	\$ -	0	0
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 1,333,453,977	\$ -	0	0
18	VIDRIOS	\$ 729,601,395	\$ -	0	0
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 18,459,026	\$ -	0	0
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 337,388,919	\$ -	0	0
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 184,601,833	\$ -	0	0
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 1,246,818,339	\$ -	0	0
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 4,400,055,745	\$ -	0	0
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 194,027,273	\$ -	0	0
SUB -TOTAL		\$ 31,084,570,000			
25	IMPREVISTOS	\$ 275,260,000	\$ -	0%	0
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 13,183,060,000	\$ -	0%	0
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 1,119,000,000	\$ -	0%	0
SUB -TOTAL		\$ 14,577,320,000			
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 6,153,000,000	\$ -	0	0
TOTAL		\$ 51,814,890,000	\$ -	0%	

OBSERVACIONES: Costos indirectos son administrativos y otros.

Diana Torres M

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 25202136152 CND



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos



* 2 0 1 7 3 0 1 2 7 6 6 7 *
Medellín, 09/06/2017

INSCRIPCION
CONINSA RAMON H. S.A
Calle 55 45 - 55
NIT: 890.911.431-1

Coninsa Ramon H - PERU



0014813-0003627-20170616

12:30:48

Se recibe para estudio y no
implica aceptación

La Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Control Urbanístico, le comunica que, se acepta su registro como enajenador de inmuebles destinados a vivienda en los términos del artículo 2°, numeral 1° de la Ley 078 de 1987. El número 890.911.431-1, le identificará ante este despacho para los trámites pertinentes.

Este registro implica el sometimiento a nuestra inspección y vigilancia y las obligaciones de llevar la contabilidad de acuerdo con las normas que se prescriban, presentar anualmente el balance, pagar la contribución que se liquida, obtener licencia para construir, radicar la documentación para enajenar las unidades de vivienda resultantes y atender las órdenes y requerimientos de esta Secretaría.

La presente inscripción no autoriza la captación de dineros con destino a programas de vivienda ni constituye radicado de ventas.

Se adquiere el compromiso con esta Dependencia de **notificar por escrito** cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro, incluyendo la dirección, dentro de los veinte (20) días siguientes a la modificación.

Cordialmente,

MARTHA EUGENIA GONZALEZ DOMINGUEZ
SUBSECRETARIA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B, 201710143937 Calle 55 45 - 55

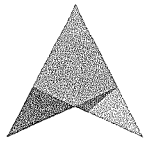
Inscripción como Enajenador Coninsa Ramon H. S.A

Elaboró: Lina María Zuluaga Giraldo
Profesional Universitario



Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N°52 – 165
Línea Única de Atención Ciudadanía: 44 44144
Conmutador 385 55 55

www.medellin.gov.co



Alianza
Fiduciaria

t. (574) 540 2000

Cra 43 A No 14-57
Edificio San Francisco
Piso 7 y 8 Local piso 1
Medellín - Colombia

Medellín, 20 de octubre de 2022

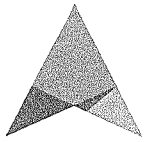
Señores
Municipio de Medellín.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP
NIT 830.053.812-2

Por medio de la presente se permite Certificar para todos los efectos a los que haya lugar que el señor Juan Felipe Hoyos Mejía con cédula de ciudadanía 70.091.884, representante legal de CONINSA RAMON H S.A. sociedad identificada con NIT 890911431 con el (100%) de participación, ostentando la calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP mediante documento privado de fecha 15 de febrero de 2021. 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, que 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 para los TRAMITES Y SERVICIOS QUE SE REQUIERAN PARA ADELANTAREL PROYECTO DENOMINADO PONTEVERDI, sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-1346324, ubicada en el municipio de Medellín y que es propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP.



Alianza

Fiduciaria

t. (574) 540 2000

CONINSA RAMON H S.A. sociedad identificada con NIT 890911431 es el sujeto pasivo del impuesto de Delineación Urbana y construcción conforme a la reglamentación existente por la cual es el llamado a presentar la declaración de dicho impuesto.

Cra 43 A No. 14-57
Edificio San Francisco
Medellin - Colombia

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 veinte (20) días del mes de octubre de 2022.

Cordialmente,

NATALIA BONNETT VIECO

C.C. 43.744.114 de Envigado

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**Actuando única y exclusivamente como vocera del
FIDEICOMISO FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS -VIP.**

Revisó/ carramirez

Elaboró/varamirez

CERTIFICAMOS

Que ALIANZA FIDUCIARIA SA FIDEICOMISO con Nit 830.053.812-2 adquirió en el Banco Davivienda un crédito constructor, y como fideicomitente CONINSA RAMON H SA Con Nit 890911431-1, éste fue aprobado por **\$34.501.000.000** para la construcción del proyecto **PONTEVERDI E1**, el cual cuenta con un total de **372** unidades, la cancelación del crédito se hará por el sistema de subrogación (Crédito con el Banco), Cartas de Compromiso de otras entidades financieras y pagos de contados para la liberación de las respectivas escrituras individuales.

Se expide la presente certificación el 04 de mayo del 2023



Ana María Patiño Restrepo
Ejecutivo Constructor Senior Sucursal Medellín
ana.patino@davivienda.com

YAT

**CUADRO RESUMEN DEL
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO PONTEVERDI VIS – VIP**

1. LA PROMITENTE VENDEDORA:

CONINSA RAMÓN H. S.A.

2. EL PROMITENTE COMPRADOR:

2.1. Nombre: **XXXXXXX.**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **XXXXX** expedida(s) en **ITAGUI**, de estado civil **XXXXX** obra(n) en nombre propio.

3. INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

APARTAMENTO No. **X** TORRE No. **X**

En mayor extensión corresponde el folio de matrícula No. **001-1346324** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, **CÉDULA CATASTRAL sin asignar (cédula catastral del inmueble en mayor extensión (001 - 1247804):** 050010008809800020008000000000; la matrícula inmobiliaria para el inmueble prometido en venta será la que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, al momento de constituir la respectiva propiedad horizontal, dicho(s) inmueble(s) que forma parte integral del **PROYECTO PONTEVERDI VIS – VIP**, que se desarrolla sobre el lote de terreno LOTE 3 # AREA LOTE PRIVADO UAU # 18 B, del Municipio de la Medellín, corregimiento de San Antonio de Prado.

NOTA: La dirección definitiva del proyecto será la que determine Catastro.

4. PRECIO DEL(LOS) INMUEBLE(S): El precio total del inmueble prometido en venta corresponde es el siguiente:

Para vivienda de interés social (VIS), es el equivalente en pesos colombianos de XXX (###) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) aprobados por el gobierno nacional para el año en que se lleve a cabo la firma de la escritura de transferencia por la cual se perfeccione el contrato prometido.

Por lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR entiende y acepta, que el valor propuesto en el anexo plan de pagos corresponde a una proyección que podrá tener variaciones dependiendo del valor que fije el gobierno al salario mínimo para el año de la escrituración. Igualmente, EL PROMITENTE COMPRADOR acepta y conoce que el valor aproximado a que se hace referencia en el anexo de pagos sirve para efectos de efectuar el pago de las cuotas del inmueble; entendiendo que el equivalente en pesos colombianos podrá variar en razón al valor que el Gobierno Nacional le asigne al valor de salario mínimo mensual legal vigente al año de la escrituración.

Por lo anterior, y de ser necesario, el precio a pagar por el apartamento será reajustado con base en los porcentajes comprometidos como crédito y cuota inicial en el plan de pagos (Numeral 5 del cuadro resumen) y el diferencial se dejará como última cuota de reajuste del literal B del Plan de Pagos (Numeral 5 del cuadro resumen), teniendo en cuenta que el precio total que EL PROMITENTE COMPRADOR debe pagar corresponde a los salarios mínimos definidos por el Gobierno Nacional, en la fecha de la escritura pública mediante la cual se le transfiera el inmueble prometido."

PARAGRAFO PRIMERO:- las partes contratantes expresamente convienen en caso que los ajustes al precio del inmueble descrito en esta cláusula determinen un valor menor al estimado, LOS PROMITENTES VENDEDORES reducirán o reembolsará la diferencia a EL PROMITENTE COMPRADOR, según sea el caso, y no habrá lugar a reconocimiento de rendimientos financieros ni indemnizaciones; en caso que el ajuste determine un valor mayor al estimado, EL PROMITENTE COMPRADOR pagará la diferencia a LOS PROMITENTES VENDEDORES, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación en tal sentido expedida por LOS PROMITENTES VENDEDORES.

5. FORMA DE PAGO DEL PRECIO:

Valor total proyectado del inmueble: XXXX (\$##) con un descuento comercial por concepto de feria inmobiliaria de \$500,000.00 quedando un valor total proyectado de XXXX (\$##)

a) La suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1,000,000.00)** con **RECURSOS PROPIOS**, que LOS PROMITENTES VENDEDORES declaran recibida en la fecha a satisfacción.

b) La suma de TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35,161,368.00), que EL PROMITENTE COMPRADOR, pagará con recursos propios de la siguiente manera:

FECHA (D/M/A)	VALOR
25/04/2023	5,000,000.00
25/05/2023	2,260,000.00
25/06/2023	2,260,000.00

25/07/2023	2,260,000.00
25/08/2023	2,260,000.00
25/09/2023	2,260,000.00
25/09/2023	3,000,000.00
25/10/2023	2,260,000.00
25/11/2023	2,260,000.00
25/12/2023	2,260,000.00
25/01/2024	2,260,000.00
25/02/2024	2,260,000.00
25/03/2024	2,260,000.00
25/04/2024	2,301,368.00

c) La suma de: XXXX (\$##), con el producto del crédito que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tramitaron o tramitarán ante **LA ENTIDAD FINANCIERA**.

El precio a pagar por el inmueble se mantendrá vigente; sin embargo, teniendo en cuenta que éste está tasado en salarios mínimos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** notificará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la actualización al plan de pagos de acuerdo al incremento del valor del salario mínimo anual definido por el gobierno nacional, hasta la fecha de la escrituración, y en caso que haya saldos pendientes, estos se incluirán en la última cuota del Plan de Pagos. Se reitera que el precio total que **EL PROMITENTE COMPRADOR** debe pagar corresponde al PRECIO DEL(LOS) INMUEBLE(S) descrito en el numeral 4 del presente cuadro resumen.

Aprobados por el gobierno nacional para el año en que se lleve a cabo la firma de la escritura de transferencia por la cual se perfeccione el contrato prometido, por lo que, la actualización del plan de pagos no constituye una modificación al contrato, sino una actualización de la información.

d) **Los gastos de escrituración** no hacen parte del valor del inmueble, los clientes realizarán el pago directamente en notaría, en el momento de firmar escrituras, se

proyecta un valor aproximado de \$XXX que será recalculado según el precio real del inmueble prometido en venta.

6. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA que se efectuara el _____ de _____ del año _____ en la Notaria Quince (15) del Círculo de Medellín, ubicada en la carrera 43A # 19-144 Medellín, Antioquia

El día en que se efectuó dicha firma, deberá presentar en la Notaría Paz y salvo o autorización para escriturar expedido por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, cédula de ciudadanía, el valor correspondiente gastos Notariales, Beneficencia y Registro.

7. FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO PROMETIDO:

La entrega material de los inmuebles objeto del presente contrato, se efectuará a favor del PROMITENTE COMPRADOR, a más tardar dieciocho (18) meses, contados a partir de la fecha en que se encuentre debidamente terminada la cimentación o las fundaciones del proyecto. El periodo constructivo de estas fundaciones o cimentaciones está programado para que concluya 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 contrato de fiducia. No obstante, la estimación anterior, se pacta entre las partes; una prórroga automática de 120 días calendarios adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada para efectuar la entrega de los inmuebles.

8. DIRECCION, E-MAIL Y TELÉFONOS DEL PROMITENTE COMPRADOR:

DIRECCION: **CXXXX**__

E-MAIL: **XXX**_

TELEFONO: **XXX**_

9. OBSERVACIONES ESPECIALES DEL NEGOCIO: (Si aplican)

Los documentos referidos en la **CLAUSULA TRIGESIMA NOVENA**, fueron entregados al momento del cierre del negocio. El Negocio incluye un descuento comercial por feria inmobiliaria de **\$500,000** Aprobado por la Dirección del Proyecto al momento de la venta.

10. FECHA FIRMA CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

El día ____ de JUNIO del año 2024.

LOS PROMITENTES VENDEDORES,

**XXXXX
EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE CONINSA RAMON H. S.A.
NIT. 890.91.1431**

EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

**XXXX
C.C. No. 1XXX**



Alianza



Fecha 03/03/2021 04:32:42 p.m. (E) M1124575
Destinatario JAIME ERNESTO MAYOR ROMERO
Remitente CONINSA RAMON H S.A



Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE
DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP
NIT. 830.053.812-2**

Entre los suscritos, a saber:

1. EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO Y GERENTE:

JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.091.884, quien obra en el presente contrato en su calidad de Presidente y, como tal, en nombre y representación legal de **CONINSA RAMÓN H. S.A. – NIT. 890.911.431-1**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública número 2647 del 28 de junio de 1972, otorgada en la Notaría Cuarta (4ª) de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 10 de julio de 1972, en el Libro 9, Folio 2227, bajo el No. 2227, sociedad varias veces reformada, debidamente autorizado por la Junta Directiva para la celebración de este contrato, según consta en Acta de Junta Directiva que se anexa al presente contrato; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Comercio de Medellín para Antioquia y el Acta en mención, documentos que se anexan como parte integrante de este contrato; sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO Y GERENTE**.

2. LA FIDUCIARIA:

CATALINA POSADA MEJÍA, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, y como tal, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros (fiduciaria), constituida por Escritura Pública Número 545 del 1 de febrero 1986 de la Notaría 10ª del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, debidamente facultada por los estatutos para la celebración de este contrato; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se anexan como parte integrante de este contrato; sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **ALIANZA y/o la FIDUCIARIA**.

3. EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE:

JEANPIERRE OSWALDO ZAMBRANO PALMA, identificado con la cédula de extranjería número 311.577, quien obra en calidad de Representante Legal y, como tal, en nombre y representación de la **CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS**, identificada con el NIT# 890.901.130-5, instituto religioso de Derecho

Pontificio y se encuentra en la Arquidiócesis de Medellín desde el 20 de diciembre de 1887, y constituye persona jurídica de derecho canónica por Decreto Episcopal, reconocida como tal por la República de Colombia según la Ley 20 de 1974, plenamente autorizada para celebrar este acto según consta en el acta que se anexa junto con la certificación de representación del Canciller de la Arquidiócesis de Medellín del 19 de enero de 2021.

Quienes en adelante y para efectos del presente contrato se denominará el **BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE**, comparecen en señal de conocimiento y aceptación de los derechos a su cargo.

Manifiestan que celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** para la constitución del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP**, que se registrá por las Cláusulas que más adelante se indican, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRIMERA. MARCO LEGAL: El presente es un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, 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 de las obligaciones contraídas por **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO** para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES: El presente contrato fue previa y libremente discutido por las Partes, en un plano de igualdad de condiciones y **ALIANZA**, desde la etapa precontractual, ha informado sus implicaciones y la naturaleza del mismo y el alcance de las facultades y obligaciones de cada una de las Partes, por lo que 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.

TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO: El **FIDEICOMISO** que se crea por medio del presente documento:

3.1. 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**.

3.2. 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.

CUARTA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO: Declara bajo la gravedad del juramento:

4.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Encontrarse solvente económicamente a la fecha de celebración del presente contrato y que la transferencia de los bienes se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del mismo, 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 1236 del Código de Comercio.

4.2. BIENES LÍCITOS: Que los BIENES FIDEICOMITIDOS no provienen 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), Leyes 793/02 y 1121/06 (prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) y 1849/17 (extinción de dominio) las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por éstos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.3. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Encontrarse: (i) Debidamente constituida, válido y actualmente existente bajo las Leyes de su respectiva jurisdicción de constitución. (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietaria de sus bienes para adelantar los negocios a los cuales están dedicada en la actualidad y que se propone adelantar. (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de Ley.

4.4. CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, 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.

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

4.6. 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 ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.



4.7. TRIBUTOS: Que ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

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

4.9. PROPIEDAD: Que garantiza que es propietaria y titular plena de los **ACTIVOS** que son transferidos a título de Fiducia Mercantil Irrevocable y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación al dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.

4.10. CONFLICTOS DE INTERÉS: Las Partes manifiestan que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión de 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.

4.11. INFORMACIÓN: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO declara que ha 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.

4.12. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le han suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

INFORMACIÓN DEL DEFENSOR DEL CONSUMIDOR:

Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente

Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com

Teléfono: +57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164

Dirección: Cra 11A # 96 - 51. Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá-

Página Web: www.ustarizabogados.com





QUINTA. PROYECTO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PRIORITARIO (VIS Y VIP): EL FIDEICOMITENTE tiene previsto adelantar por su exclusiva cuenta y riesgo la construcción, gerencia y comercialización por ventas de un PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y de INTERÉS PRIORITARIO, bajo un Esquema Fiduciario de Administración Inmobiliaria en la modalidad de Venta. En ese entendido, ALIANZA advirtió que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO que por este documento se constituye tendrán injerencia alguna en el PROYECTO y, por lo mismo, las Partes comprenden claramente el alcance de las obligaciones a cargo de ALIANZA y a cargo del FIDEICOMISO frente al PROYECTO y así lo hará saber EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO a los adquirentes de las Unidades resultantes del PROYECTO.

SEXTA. FINALIDAD DEL ESQUEMA PLANTEADO: El motivo por el cual se adopta un esquema de ventas por parte del FIDEICOMISO es, exclusivamente, para permitir a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO obtener la certificación anual por parte del Revisor Fiscal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. respecto a las utilidades exentas de renta y para ello, se acuerda que será ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP, la que comparecerá en las escrituras como parte VENDEDORA.

No obstante ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, ostentará la calidad de VENDEDORA para obtener los fines tributarios pretendidos por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, éste es quien tiene real y único interés en el PROYECTO, el conocimiento y know how para su construcción, gerenciamiento, comercialización y promoción, por lo que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO y por instrucción de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, mediante el presente documento confiere MANDATO SIN REPRESENTACIÓN tanto al GERENTE del PROYECTO para: 1) Firmar las PROMESAS DE COMPRAVENTA. 2) Diligenciar con los Adquirentes los Formatos de Vinculación. 3) Llevar la Contabilidad del PROYECTO, emitiendo un reporte mensual al FIDEICOMISO para que éste registre las ventas y costos asociados al PROYECTO. Como al PROMOTOR para: 1) Adelantar la labor Administrativa de Recaudar la Cartera, cuyos recursos ingresarán al FIDEICOMISO.

SÉPTIMA. INTUITU 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 expresado por escrito de las mismas:

OCTAVA. SUPERVISIÓN TÉCNICA: Considerando las actividades de Supervisión Técnica contenidas en el Título I de la NSR-10 y demás normas que la modifiquen o adicionen, en especial, pero sin limitarse a las obligaciones previstas en el Artículo 4º de la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, las actividades de Supervisión Técnica serán ejecutadas por un ente (persona natural o jurídica) independiente del CONSTRUCTOR, tal y como lo establece el Artículo 18 de la Ley 1796 de 2016 y el Capítulo 1.3., literal 1.3.2.

DÉCIMA. ESTADO DEL PAGO DEL INMUEBLE.

EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE transferirá al FIDEICOMISO a título de compraventa, el cien por ciento (100%) de EL INMUEBLE. El valor del inmueble que le corresponde a EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE por la transferencia DEL INMUEBLE conforme lo pactado en el LA PROMESA DE COMPRAVENTA es el equivalente al 10% de los ingresos por las ventas de esta etapa del proyecto, el cual se pagará de tiempo en tiempo a título de beneficio a EL

BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE según se indica en el presente contrato. No obstante, en todo caso antes de que la FIDUCIARIA realice cualquier pago en favor de EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE, se conciliará con la GERENCIA el valor pagado a estos de manera previa por el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE concurren a la firma del presente contrato con el fin de obligarse a transferir a título de compraventa los INMUEBLES a cambio de un beneficio, según se establece más adelante

Teniendo en cuenta las anteriores Consideraciones, las Partes acuerdan las siguientes

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES: Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

- 1. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos y obligaciones, constituido por la celebración del presente contrato, en adelante FIDEICOMISO PONTEVERDI-VIS - VIP – 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; será la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
- 2. FIDUCIARIA Y/O ALIANZA:** Es la sociedad de servicios financieros ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3, identificada al inicio de este contrato, quien será la encargada de administrar los bienes que conformen el FIDEICOMISO, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
- 3. FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A. – NIT. 890.911.431-1, en un 100% persona identificada al inicio del presente documento, quien transfiere ACTIVOS al FIDEICOMISO a título de Fiducia Mercantil Irrevocable, recibiendo a cambio DERECHOS FIDUCIARIOS, quien se encargará, por su exclusiva cuenta y riesgo, de la ejecución del PROYECTO sobre el INMUEBLE Fideicomitado.
- 4. BENEFICIARIO:** Es el mismo FIDEICOMITENTE CONINSA RAMÓN H. S.A. – NIT. 890.911.431-1, en provecho del cual se celebra el presente contrato, quien ostenta el 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS del FIDEICOMISO, sin perjuicio del beneficio que ostentan EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE.



5. **BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE:** Es el mismo **VENDEDOR LOTE**, la **CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS**, plenamente identificado en las comparecencias; quienes una vez vendido el inmueble al FIDEICOMISO adquirieren única y exclusivamente el derecho a recibir el valor pendiente de pago que les corresponde a **EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE** por la transferencia del INMUEBLE conforme lo pactado en el "LA PROMESA DE COMPRAVENTA y sus respectivos Otrosíes", el cual equivale al 10% de los ingresos por las ventas de la etapa a desarrollar (que se pagará de tiempo en tiempo a título de beneficio a **EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE** según se indica en el presente contrato. No obstante, en todo caso antes de que la FIDUCIARIA realice cualquier pago en favor de **EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE**, se conciliará con la GERENCIA el valor pagado a estos de manera previa por el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

Quando **EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE** reciban el total del **PRECIO** que les corresponde dejarán de ser beneficiarios del presente FIDEICOMISO. El beneficio que les corresponde a **EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE** solo se podrá disminuir cuando se acrediten de manera expresa los pagos realizados.

6. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En el caso en que, en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.
7. **MANDATO SIN REPRESENTACIÓN:** Se entiende por éste el encargo que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., obrando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO y acatando las instrucciones provenientes de **EL FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO**, confiere mediante este mismo documento tanto al GERENTE del PROYECTO para: i) Firmar las PROMESAS DE COMPRAVENTA. ii) Diligenciar con los Adquirentes los Formatos de Vinculación. (iii) Llevar la Contabilidad del PROYECTO, emitiendo un reporte mensual al FIDEICOMISO para que éste registre las ventas y costos asociados al PROYECTO. Como al PROMOTOR para: (i) Adelantar la labor Administrativa de Recaudar la Cartera, cuyos recursos ingresarán al FIDEICOMISO.
8. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Contrato en virtud del cual el GERENTE del PROYECTO, obrando como MANDATARIO del FIDEICOMISO, actuará como PROMITENTE VENDEDOR para prometer vender a los terceros interesados, denominados PROMITENTES COMPRADORES, un(os) determinado(s) inmueble(s) en el PROYECTO, y los PROMITENTES COMPRADORES se obligan a pagar el precio mediante la apertura de Fondos Individuales a su nombre en el Fondo Abierto Alianza, los que serán puestos por ALIANZA a disposición de **EL FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO** para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** de cada ETAPA del PROYECTO, por ser este designado por los PROMITENTES COMPRADORES como BENEFICIARIO de tales recursos.
9. **PROMITENTES COMPRADORES:** Son las personas interesadas en adquirir Unidades inmobiliarias del PROYECTO, las cuales celebrarán con el GERENTE del PROYECTO el respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, para que a la terminación de la correspondiente ETAPA del PROYECTO les sea transferido por el FIDEICOMISO, a título



de venta, el derecho de dominio del (de los) inmueble(s) que se les prometió. Los PROMITENTES COMPRADORES no ostentarán la calidad de FIDEICOMITENTES ni de BENEFICIARIOS y; por ende, no participarán en las decisiones, ni excedentes y/o utilidades del PROYECTO.

10. **ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN CON DESTINACIÓN ESPECÍFICA (CARTAS DE INSTRUCCIONES):** Son los contratos que celebrarán los PROMITENTES COMPRADORES en desarrollo del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar como precio al PROMITENTE VENDEDOR. En estos ENCARGOS, los ENCARGANTES designarán como BENEFICIARIO CONDICIONADO al aquí FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y, a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, establecidas en el presente contrato, las sumas de dinero depositadas quedarán irrevocablemente a disposición de ellos. Si no se cumplen dichas CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA restituirá a cada ENCARGANTE sus depósitos, previa deducción de la comisión fiduciaria a que haya lugar.
11. **ENCARGANTES:** Son las personas que suscribirán ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN CON DESTINACIÓN ESPECÍFICA (CARTAS DE INSTRUCCIONES), interesados en adquirir un(os) determinado(s) inmueble(s) en el PROYECTO.
12. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Instrumento público que perfeccionará el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, que será otorgado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP, en calidad de VENDEDORA, a favor del tercero interesado en adquirir la correspondiente Unidad Inmobiliaria VIS como COMPRADOR, y por EL FIDEICOMITENTE, como único responsable del PROYECTO, del saneamiento legal por evicción y vicios redhibitorios y por la garantía de posesión.
13. **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.
14. **ACTIVOS, BIENES O RECURSOS FIDEICOMITIDOS:** Se refiere genéricamente a todos los bienes que conforman el FIDEICOMISO.
15. **INMUEBLE:** Un Lote de Terreno denominado LOTE 3, con un área aproximada de 17.898,60 mts², inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria Número 001-1346324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur, ubicado en el Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia).
16. **PROYECTO:** Corresponde al PROYECTO URBANÍSTICO denominado PONTEVERDI, el cual será un Desarrollo Inmobiliario de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario, destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, localizado en el corregimiento de San Antonio de Prado, que estará conformado por un total aproximado de 372 Apartamentos, a desarrollarse en TRES TORRES y UNA ETAPA.





El PROYECTO se construirá sobre el INMUEBLE Fideicomitado, por exclusiva cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO: El nombre del proyecto puede cambiar y para ellos bastará con la información por escrito de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO a ALIANZA.

17. **FASES DEL PROYECTO:** PRE-OPERATIVA o de comercialización previa y OPERATIVA o de construcción.
18. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en este contrato y que EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO debe cumplir en el plazo que luego se indica, necesarios para que se dé inicio al PERIODO OPERATIVO de cada una de las ETAPA del PROYECTO. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el GERENTE del PROYECTO.
19. **GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Será la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A. – NIT. 890.911.431-1, quien estará encargada de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.
20. **CONSTRUCTOR:** Será la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A. – NIT. 890.911.431-1, quien por su exclusiva cuenta y riesgo se encargará del diseño y construcción del PROYECTO.
21. **PROMOTOR (VENTAS):** Será ejercida por la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A. – NIT. 890.911.431-1, quien por su exclusiva cuenta y riesgo se encargará de la promoción, ventas y recaudo administrativo de la cartera del PROYECTO.
22. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** El suscrito por el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO con EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE, celebrada el 3 de febrero de 2015, modificado mediante el otrosí No 1 del XX de XX de 20XX, modificado mediante el otrosí No 2 del 6 de septiembre de 2017, y otrosí No. 3 del 8 de marzo de 2019, descrito en las consideraciones del presente contrato.
23. **PRECIO:** Valor estipulado por la transferencia del INMUEBLE de EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE a favor del FIDEICOMISO, es una suma equivalente al 10% de los ingresos por las ventas de esta etapa del proyecto.

Teniendo en cuenta que EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE venderán a favor del FIDEICOMISO, el cien por ciento (100%) DEL INMUEBLE. El valor del pago que le corresponde a EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE equivale al 10% de los ingresos por las ventas de esta etapa del proyecto, suma de dinero se pagará, conforme lo señalado en LA PROMESA DE COMPRAVENTA y sus respectivos OTROSÍES (otrosí No. 2). En dicho contrato se convinieron todas las condiciones jurídicas, económicas y técnicas del negocio, esto es: precio, forma de pago, garantías, solución de conflictos y demás, entendiéndose en todo caso que si bien ni ALIANZA ni el presente FIDEICOMISO tienen injerencia en el mismo, deberán acoger las disposiciones frente a los pagos a favor de EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO: Consiste en que ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP, proceda a:

1. Adquirir y mantener la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieren a título de Fiducia Mercantil Irrevocable para la conformación del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y de aquellos bienes que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente dentro de los límites aquí previstos, incluidas las mejoras que se realicen por parte de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.
2. Permitir que a través del FIDEICOMISO y sobre el INMUEBLE Fideicomitado, EL FIDEICOMITENTE desarrolle el PROYECTO bajo la exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa de éstos.
3. Conceder la custodia y tenencia del INMUEBLE que posteriormente será transferido al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, a la GERENCIA del PROYECTO.
4. Activar y registrar contablemente las mejoras construidas sobre el INMUEBLE Fideicomitado.
5. Recibir, administrar e invertir los recursos que ingresen al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y los entregue a quien corresponda, de conformidad con lo que se establece en el presente contrato y de acuerdo a las instrucciones que le sean impartidas por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.
6. Entregar a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, con destino al PROYECTO, los recursos del FIDEICOMISO junto con sus rendimientos, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, en la medida que dichos FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, directamente o a través del GERENTE, efectúen la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el GERENTE.
7. Conferir mediante el presente documento, a la GERENCIA del PROYECTO, un MANDATO SIN REPRESENTACIÓN mediante el cual ésta se compromete a: i) Firmar las PROMESAS DE COMPRAVENTA. ii) Diligenciar con los Adquirentes los Formatos de Vinculación. iii) Recaudar Administrativamente la Cartera, cuyos recursos ingresarán al FIDEICOMISO. (iv) Llevar la Contabilidad del PROYECTO, emitiendo un reporte mensual al FIDEICOMISO para que éste registre las ventas y costos asociados al PROYECTO.
8. Registrar en la contabilidad del FIDEICOMISO los costos directos e indirectos del PROYECTO, así como el reporte de los ingresos, para lo cual, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, directamente o a través de la GERENCIA, se obligan irrevocablemente a entregar con cada reporte los respectivos soportes contables debidamente firmados por el Revisor Fiscal. ALIANZA, con base en la información suministrada, expedirá y certificará los estados financieros del FIDEICOMISO.
9. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transferir por cuenta y en nombre de éstos, a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de Compraventa, las Unidades inmobiliarias respecto de las cuales suscribieron PROMESA DE COMPRAVENTA con el GERENTE del PROYECTO, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente Contrato de Fiducia Mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA.
10. Entregar y/o transferir a quien ostente la calidad de BENEFICIARIO, los recursos y bienes que se encuentren formando parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO al momento de liquidario, según lo establecido en el presente contrato, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las Unidades Inmobiliarias construidas a los PROMITENTES COMPRADORES y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.



11. Expedir certificación por parte del Representante Legal de ALIANZA, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia de que el INMUEBLE que se aportará posteriormente al FIDEICOMISO tiene como finalidad el desarrollo de un PROYECTO de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) y/o EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO lo solicite.
12. Expedir certificación por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de ALIANZA, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las Unidades Inmobiliarias resultantes del desarrollo del PROYECTO de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) y/o EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO lo solicite.

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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
2. Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO.
3. Verificar la destinación de los recursos entregados a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO.
4. Controlar los ingresos, gastos, pago a proveedores y aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES, manejo financiero que compete exclusivamente a la GERENCIA.
5. Realizar labores de cobro jurídico y/o judicial a los PROMITENTES COMPRADORES.
6. La administración física del ACTIVO, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc.
7. Responder por el saneamiento legal de los INMUEBLES que será transferido posteriormente al FIDEICOMISO.
8. Responder por el saneamiento legal de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
9. 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.
10. Adelantar, directamente o por interpuesta persona, el diseño, gerencia, construcción o supervisión técnica sobre el 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo 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 y supervisión técnica del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye un vehículo a través del cual EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO desarrollarán las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, 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 la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A. es el "Constructor" y el FIDEICOMISO el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016). Por tanto, son de cargo y responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO todas las obligaciones de Constructor y 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 FIDUCIARIA S.A., ni como sociedad, ni como vocera del FIDEICOMISO, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructores y, por tanto, tampoco se encuentran a cabeza suya las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, lo cual es exclusiva responsabilidad de CONINSA RAMÓN H. S.A.. Si bien el FIDEICOMISO es el Enajenador de Vivienda, las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad son de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA TERCERA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO: Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, EL FIDEICOMITENTE por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de Un Millón de ésos MCTE (\$ 1.000.000) Moneda Legal Colombiana, los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO, para su conformación.

PARÁGRAFO 1. EL FIDEICOMITENTE transferirá de manera posterior a la celebración del presente contrato, directamente o a través de terceros en su nombre, de manera firme e irrevocable, a favor de ALIANZA, para incremento del FIDEICOMISO, el derecho real de dominio y la posesión material sobre el Lote de Terreno denominados LOTE 3, con un área aproximada de 17.898,60 mts², inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria Número 001-1346324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur, el cual se encuentra ubicado en el Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia).

PARÁGRAFO 2. EL FIDEICOMISO, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE, comprará al único dueño, CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, plenamente identificado en la comparecencia del presente documento, posteriormente a la celebración del presente contrato, el derecho real de dominio y la posesión material sobre el Lote de Terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Números 001-1346324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, el cual se encuentra ubicado en Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia), de acuerdo a la PROMESA DE COMPRAVENTA.



Para garantizar el valor del inmueble, que se adeudará a la VENDEDORA al momento de la venta del inmueble, ellos adquirirán, en ese mencionado momento, la calidad de "BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE" adquiriendo única y exclusivamente el derecho a recibir el valor pendiente de pago que le corresponde DEL INMUEBLE vendidos y que a la fecha corresponde al 10 % de los ingresos por las ventas de esta etapa del proyecto, suma de dinero que será pagada a cargo de EL FIDEICOMITENTE. No obstante, en todo caso antes de que la FIDUCIARIA realice cualquier pago en favor de EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE, se conciliará con la GERENCIA el valor pagado a estos de manera previa por el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

- A. CUERPO CIERTO:** No obstante, la descripción que se haga del área, medidas y linderos, la transferencia del INMUEBLE se hará como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan sin limitación alguna. Las Partes renunciarán a iniciar reclamaciones en relación a las áreas, cabidas y linderos declarados y los realmente transferidos.
- B. RENUNCIA A CONDICIONES:** La transferencia se hará de forma firme e irresoluble, por lo que EL FIDEICOMITENTE o los terceros que transfieran el INMUEBLE en sus nombres, renunciarán al ejercicio de toda acción y/o condición resolutoria que se derive de la celebración del contrato respectivo.
- C. LIBERTAD DE GRAVÁMENES:** EL FIDEICOMITENTE o los terceros que transfieran el INMUEBLE en sus nombres al FIDEICOMISO, garantizarán que los mismos son de su exclusiva propiedad, que no los han enajenado antes de la fecha de suscripción del respectivo instrumento público o transferido por acto anterior, ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas, que los poseen en forma regular, pacífica, pública y que se encuentran libres de embargos, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública o por documento privado, pleito pendiente, condiciones resolutorias, patrimonio de familia inembargable, censo, anticresis, uso, usufructo, habitación, gravámenes de valorización, movilización, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, cuotas de administración, servicios públicos y, en general, de todo gravamen y limitación al dominio, salvo las servidumbres que actualmente afectan dichos Predios.
- D. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:** EL FIDEICOMITENTE o los terceros que transfieran el INMUEBLE en sus nombres, se obligarán a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de la Ley, mediante el respectivo documento público.
Una vez se enajenen las Unidades Privadas que conformen el PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obligará a salir al saneamiento de éstas por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley, haciendo EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO suyas todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven en los términos antes señalados en el presente Literal, autorizando a ALIANZA desde ya, por la suscripción del presente contrato, a incluir en las escrituras públicas mediante las cuales el FIDEICOMISO efectúe las respectivas transferencias; la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, de conformidad con lo establecido en el presente Literal.
- E. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO:** EL FIDEICOMITENTE o los terceros que transfieran el INMUEBLE en su nombre, lo harán en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y



contribuciones causados y liquidados a la fecha de la respectiva transferencia, sean ellos Nacionales, Departamentales o Municipales y por concepto de servicios públicos, si fuere el caso. Serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la firma de la correspondiente escritura pública de transferencia.

- F. ENTREGA REAL Y MATERIAL:** En la fecha de suscripción de la correspondiente escritura pública, se hará la entrega real y material del INMUEBLE a la FIDUCIARIA, quien a su vez hará entrega real y material de los mismos a la GERENCIA, a título de Comodato Precario.
- G. REGISTRO:** El INMUEBLE se entenderán real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO, cuando la titularidad jurídica de dichos bienes en cabeza de ALIANZA, como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, conste en el respectivo certificado de tradición y libertad, documentos que EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los 30 días calendario siguientes a la celebración de la correspondiente escritura pública.
- H. MEJORAS:** Si en el INMUEBLE llegare a realizarse mejoras, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obliga a responder de ellas ante ALIANZA, el FIDEICOMISO y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y el FIDEICOMISO 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 llegue a transferir, a cualquier título, la propiedad del INMUEBLE y/o sus desmembraciones.
- I.** Respecto del INMUEBLE que vaya a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición del mismo, sobre las anotaciones realizadas en el respectivo certificado de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dicho inmueble al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 2. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán (i) los bienes y recursos que transfieran y entreguen EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, (ii) una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PRE-OPERATIVO y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA durante el PERIODO OPERATIVO, y (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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO recibir, directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO.

PARÁGRAFO 3. Adicionalmente, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obliga 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 llevar a cabo la construcción del PROYECTO.



PARÁGRAFO 4: En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la FIDUCIARIA, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE y su actividad económica.

CLÁUSULA CUARTA. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP - NIT. 830.053.812-2, que estará afecto a las finalidades contempladas como objeto de este contrato, según las instrucciones que imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO dentro de los límites del mismo, y se mantendrá separado del resto de los activos de ALIANZA 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, 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.

PARÁGRAFO. Adicional a los ya mencionados, serán **ACTIVOS** del FIDEICOMISO los demás relacionados con el PROYECTO como planos; estudios, diseños, licencias, etc.

CLÁUSULA QUINTA. PROYECTO INMOBILIARIO: Corresponde al PROYECTO INMOBILIARIO denominado PONTEVERDI, el cual hará parte del Plan Parcial La Florida nombre que podrá variar con la sola comunicación que sobre el mismo envíe EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES que se encuentren vinculados a la fecha del cambio de nombre. El PROYECTO será un Desarrollo Inmobiliario de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario (VIS y VIP), destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, localizado en el Municipio de Medellín (Antioquia) y estará conformado, en principio, por 3 Torres, cada una de 5 pisos de altura, con un total aproximado de 372 Apartamentos, donde 344 serán Viviendas VIS y 28 Viviendas VIP, y con 62 Parqueaderos Comunes, a desarrollarse en UNA ETAPA.

El PROYECTO será construido bajo exclusiva cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, lo cual se llevará a cabo sobre el INMUEBLE que posteriormente serán transferidos al FIDEICOMISO para incremento del mismo.





PARÁGRAFO 1. PERÍODOS: EL PROYECTO deberá cumplirse en 2 Periodos: el PERIODO PRE-OPERATIVO o de comercialización previa y OPERATIVO o de construcción, que tendrán las finalidades que se indican en la Cláusula siguiente.

PARÁGRAFO 2. VARIACIONES DEL PROYECTO: EL FIDEICOMITENTE podrán adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los PROMITENTES COMPRADORES, 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 para su conocimiento; salvedad que deberá quedar establecida en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA. El número definitivo de Unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del PROYECTO serán definidos por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO e informados por escrito a la FIDUCIARIA, previo a la celebración de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata esta Cláusula:

Sólo se requerirá el consentimiento de los PROMITENTES COMPRADORES, cuando los cambios o modificaciones al PROYECTO alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las Unidades que le fueron presentados por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO a éstos.

PARÁGRAFO 3. RESPONSABILIDAD SOBRE EL PROYECTO: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO 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 de cada una de las ETAPAS 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 de cada ETAPA 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 re loteos y demás actos jurídicos necesarios para el desarrollo del PROYECTO que se pretende.
- Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
- Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).

PARÁGRAFO 4. PUBLICIDAD: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO declara que es el único responsable por la información que suministren a los PROMITENTES COMPRADORES, a través de cualquiera de los medios por los cuales den a conocer y promuevan el



PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, directamente o a través de la GERENCIA y/o PROMOTOR. En todo caso, se deja expresa constancia que EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, y eximen de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO.

CLÁUSULA SEXTA. PERIODO PRE-OPERATIVO: Es la FASE destinada por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO para la elaboración de los diseños, estudios técnicos, financieros, la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos y la promoción del PROYECTO, hasta alcanzar las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO aquí establecidas.

PARÁGRAFO 1. CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos para iniciar el PERÍODO OPERATIVO de cada ETAPA del PROYECTO, y que se alcanzan cuando EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO radique en ALIANZA los siguientes documentos.

1. Licencia de Urbanismo y Construcción ejecutoriada de la correspondiente ETAPA del PROYECTO; otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente de EL FIDEICOMITENTE. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
2. 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 VIS y/o VIP resultantes de la respectiva 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 y que hayan transcurrido mínimo 15 días a partir de la fecha de dicha radicación.
3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, suscrita por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y el GERENTE.
4. Un número de CARTAS DE INSTRUCCIONES previstas en este contrato, equivalentes al sesenta por ciento (60%) de las Unidades Inmobiliarias resultantes de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, suscritas por los ENCARGANTES, que correspondan a los Fondos Comunes Ordinarios constituidos por éstos en el Fondo Abierto Alianza administrado por la FIDUCIARIA, en los cuales designen a los aquí FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO como BENEFICIARIO CONDICIONADO de los recursos. Las CARTAS DE INSTRUCCIONES deberán estar acompañadas de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita por el PROMITENTE COMPRADOR.
5. El Presupuesto de Obra, el Flujo de Caja y los estudios de factibilidad del PROYECTO, aprobados por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y el GERENTE.
6. La aprobación de un crédito para la construcción del PROYECTO por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del mismo, dicho crédito se requiere. Este requisito se acreditará mediante certificación expedida por la respectiva entidad crediticia.

7. Póliza, 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 CONSTRUCTOR y/o el GERENTE, 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 todas sus ETAPAS; en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT. 860.531.315-3) y el FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP. (NIT 830.053.812-2).
8. Certificado(s) de tradición y libertad, con vigencia no superior a 30 días, que acredite(n) que el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO, pertenece(n) al FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP.
9. Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) es jurídicamente viable para el desarrollo de dicha ETAPA y que sobre el (los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las Unidades Inmobiliarias de la respectiva ETAPA del PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.
10. La radicación en la Sección de Recepción de ALIANZA de la certificación firmada por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y el GERENTE, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas para la ETAPA correspondiente del PROYECTO.

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 y BENEFICIARIO e informado a ALIANZA, el cual deberá constar en los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN. Vencidos los plazos acordados sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES que hayan firmado CARTAS DE INSTRUCCIONES y se procederá de la forma establecida más adelante en la Cláusula relativa a la Liquidación Anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO 3. NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO: De no alcanzarse las CONDICIONES DE GIRO de alguna o algunas de las ETAPAS del PROYECTO, en el plazo establecido, incluida su prórroga, si es del caso; se restituirán los recursos entregados por EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, y por los PROMITENTES COMPRADORES en virtud de las CARTAS DE INSTRUCCIONES por ellos suscritas, con 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 la misma. El cumplimiento de todos los requisitos para obtener dichas CONDICIONES DE GIRO e iniciar la construcción



de la respectiva ETAPA, deberá acreditarse por comunicación escrita, suscrita por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y el GERENTE, radicado en la Sección de Recepción de ALIANZA, junto con todos los documentos que lo comprueben.

PARÁGRAFO 5. OTROS DOCUMENTOS: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO 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 y BENEFICIARIO y el GERENTE.

PARÁGRAFO 6. Para el cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO, además de lo anteriormente indicando, deben estar plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos COMPRADORES, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO, en virtud de lo establecido en sus cartas de instrucciones.

PARÁGRAFO 7. En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE, las partes acuerdan 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, en caso de aplicar, la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria.

CLÁUSULA SÉPTIMA. PERIODO OPERATIVO: Solo cuando se hayan cumplido los propósitos del PERÍODO PRE-OPERATIVO de cada una de las ETAPAS del PROYECTO, se iniciará el PERIODO OPERATIVO de las mismas. Durante este período EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obliga a suministrar los recursos, a construir el PROYECTO y a entregar las Unidades Inmobiliarias resultantes de la respectiva ETAPA a cada uno de los PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO 1. PLAZO DEL PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA del PROYECTO, señaladas en el PERÍODO PRE-OPERATIVO. La verificación por parte de ALIANZA del cumplimiento de los requisitos es formal y se realizará a través de la certificación que en tal sentido radique EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO; y la GERENCIA, la cual no acarrea para ALIANZA responsabilidad alguna de índole sustancial (financiera, técnica, operativa, etc., respecto del PROYECTO). El plazo será el necesario para el cumplimiento de su objeto.

PARÁGRAFO 2. EFECTOS DEL INICIO DEL PERÍODO OPERATIVO: Sólo a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, los aportes de los PROMITENTES COMPRADORES durante el PERÍODO PRE-OPERATIVO, junto con sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y los consignados posteriormente, quedarán a disposición de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, quien se obliga a destinarlos a cubrir la totalidad de los costos de dicha ETAPA, cuya solicitud de giro



deberá constar por escrito, suscrita por EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, previo visto bueno de la GERENCIA. Los recursos serán entregados a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según las instrucciones impartidas más adelante en este mismo contrato, o a los terceros que éstos indiquen, en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA. Los giros referidos se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, de allí que sean estos últimos en su calidad de pagadores, los únicos responsables de realizar la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.

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

- a) La Comisión Fiduciaria y costos y gastos del FIDEICOMISO.
- b) Pago del precio del INMUEBLE a EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE, que se encuentre pendiente por pagar, de acuerdo con la forma de pago pactada en el ACUERDO PRIVADO.
- c) Costos y gastos necesarios para el mantenimiento jurídico, fiscal y físico y defensa del ACTIVO FIDEICOMITIDO.
- d) Crédito Constructor, en caso de existir.
- e) Estudios técnicos y diseños: Diseño urbanístico y arquitectónico, diseño hidrosanitario (acueducto, aguas lluvias y aguas residuales), diseño estructural, diseño de gas, diseños eléctricos, estudios topográficos, diseño de vías y rasantes y todos los demás diseños que se requieran para la realización de la obra, presupuesto y programación de obra.
- f) Honorarios por asesoría jurídica y contable, estudios de títulos.
- g) Gastos notariales, impuestos de registro y derechos registrales.
- h) Todos los costos de la obra, tanto directos como indirectos, no siendo de cargo de ALIANZA la verificación del destino final de las sumas así entregadas, por no ser parte del objeto del FIDEICOMISO el desarrollo ni control del PROYECTO.

CLÁUSULA NOVENA. REGLAS ESPECIALES PARA CUANDO EL PROYECTO REQUIERE CRÉDITO: Si a juicio de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, el PROYECTO requiere crédito, la GERENCIA 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 INMUEBLE:** Será requisito para el desembolso de los recursos derivados del crédito que el (los) Lote(s) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO se encuentre(n) transferido(s) a ALIANZA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, libre(s) de gravámenes y limitaciones al dominio, 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 de la FASE OPERATIVA de cada ETAPA del PROYECTO, establecidos en este contrato.
- C. **INFORMACIÓN DE CARTERA:** El manejo de la información de la cartera de los PROMITENTES COMPRADORES 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 deberá ser desembolsado al mismo y será registrado como un pasivo dentro del PATRIMONIO AUTÓNOMO.



- E. CONTROL DE SUBROGACIONES:** Será requisito para la escrituración de las Unidades Inmobiliarias por parte de la FIDUCIARIA, 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 comprometidos con los **PROMITENTES COMPRADORES**.

CLÁUSULA DÉCIMA. INSTRUCCIONES GENERALES: En general, ALIANZA cumplirá las siguientes **INSTRUCCIONES** para el desarrollo del OBJETO:

- 1. Recaudar (recibir) aportes de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO necesarios para el desarrollo del PROYECTO y los recursos de los PROMITENTES COMPRADORES, a través de los diferentes sistemas de recaudo implementados por la FIDUCIARIA.
- 2. Activar y registrar contablemente las mejoras ejecutadas sobre el INMUEBLE Fideicomitado.
- 3. Entregar informes mensuales de recaudo a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO y a la GERENCIA.
- 4. Invertir temporalmente los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA.
- 5. Coadyuvar a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o al GERENTE, 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, ni del FIDEICOMISO.
- 6. Deducir automáticamente de los fondos del FIDEICOMISO, las sumas necesarias para sufragar los gastos de ejecución, cumplimiento, defensa y liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, cuando EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no los suministre, incluida su remuneración.
- 7. Llevar el registro de FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIO y PROMITENTES COMPRADORES y demás, de las cesiones, gravámenes, etc.
- 8. Respetar la prelación de pagos establecida en el presente contrato.
- 9. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, a los CESIONARIOS de éstos y a los PROMITENTES COMPRADORES y/o sus CESIONARIOS, los bienes inmuebles en cabeza del PATRIMONIO AUTÓNOMO respecto de los cuales y de acuerdo con los contratos celebrados, tengan derecho cada uno de ellos. Con dichas escrituras se deberá protocolizar, en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o el GERENTE 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.
- 10. Recibir el derecho de dominio y mantener la titularidad jurídica, en su calidad de vocera del FIDEICOMISO, del INMUEBLE sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.
- 11. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades



inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registradas en el Fideicomiso; una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliarias a favor del COMPRADOR en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del COMPRADOR a partir de la suscripción del instrumento público.

12. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE a al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido trasladados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.
13. Liquidar este contrato de acuerdo con lo aquí establecido.

SECCIÓN 1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS PAGOS: El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos que ordene el FIDEICOMITENTE, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del INTERVENTOR.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea.

EL FIDEICOMITENTE o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las instrucciones de giro que se realicen por dicho medio, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de pago por parte del FIDEICOMITENTE con visto bueno del INTERVENTOR, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas. (iii) Verificación de la existencia de recursos en el FIDEICOMISO: La FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de recursos en el FIDEICOMISO para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.



PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el FIDEICOMITENTE y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

PARÁGRAFO CUARTO: Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. INSTRUCCIONES ESPECIALES: Sin perjuicio de las obligaciones y demás instrucciones genéricas a cargo de ALIANZA, por tratarse de una Fiducia de Administración Inmobiliaria, ALIANZA tiene las siguientes INSTRUCCIONES ESPECIALES.

A. DURANTE EL PERÍODO PRE-OPERATIVO:

1. Adquirir, recibir y mantener la titularidad jurídica del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO y de los demás BIENES FIDEICOMITIDOS necesarios para tal fin.
2. Recibir aportes de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO.
3. Suministrar a la GERENCIA del PROYECTO los Formatos de Vinculación exigidos por la Superintendencia Financiera, para ser diligenciados por los PROMITENTES COMPRADORES.
4. Brindar a la GERENCIA 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 y BENEFICIARIO 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y a los PROMITENTES COMPRADORES, sin perjuicio de las deducciones a que haya lugar.

B. DURANTE EL PERÍODO OPERATIVO:

1. Permitir la construcción de la respectiva ETAPA del PROYECTO sobre el (los) INMUEBLE(S) Fideicomitido(s).
2. Seguir recibiendo los aportes de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y recibir los aportes de los PROMITENTES COMPRADORES.
3. Poner a disposición de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o de quienes éste indique, los recursos del FIDEICOMISO en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de cada solicitud.





4. Los giros referidos se entienden realizados por ALIANZA pero por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, de allí que sea éste último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar y asumir la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.
5. Destinar las sumas correspondientes a costos y gastos del PROYECTO, de acuerdo con las siguientes instrucciones:
 - a) **ANTICIPO PARA EL CONSTRUCTOR:** Con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, suministrar al CONSTRUCTOR un Anticipo, cuya solicitud de reembolso deberá contar con visto bueno de la GERENCIA del PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO podrá impartir órdenes de giro al FIDEICOMISO, pero será el CONSTRUCTOR como pagador de estos conceptos, el responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.
 - b) **ANTICIPO PARA GASTOS INDIRECTOS:** Suministrar a la GERENCIA un Anticipo para la cancelación de la totalidad de los gastos indirectos. La GERENCIA podrá impartir órdenes de giro al FIDEICOMISO, pero será ésta como pagadora de estos conceptos indirectos, la responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.
 - c) **ANTICIPO PARA GASTOS DE GERENCIA:** A EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, también se le suministrará, igualmente, un Anticipo para el pago de honorarios de la GERENCIA.
 - d) **PRELACIÓN:** Las órdenes de giro que imparta EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO deberá efectuarse en forma tal, que sin ir en contra de la prelación de pagos que señala la Ley (salarios, impuestos, acreedores hipotecarios), la remuneración de ALIANZA y la prelación a favor de la Entidad Financiera que otorgue crédito al FIDEICOMISO, se entienda que es preferencial desde el punto de vista administrativo a cualquier otra obligación, gasto de la obra, factura de contratistas, pago de honorarios o reembolso de aportes a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, en las fechas estipuladas para su pago.
6. Suscribir las siguientes escrituras, según minuta suministrada por EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o la GERENCIA, previa aprobación de ALIANZA:
 - a) Hipoteca sobre el INMUEBLE Fideicomitado, con el objeto de garantizar el pago del crédito de constructor.
 - b) Servidumbres que EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o la GERENCIA consideren necesarias.
 - c) Declaraciones: englobes, loteos, constitución urbanismo, cesiones para cumplir las obligaciones urbanísticas, etc.
 - d) Constitución, modificación, adición, aclaración y/o reformas al Régimen de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el PROYECTO.
 - e) Transferencias a título de venta a favor de los PROMITENTES COMPRADORES.
 - f) Las demás que llegaren a ser necesarias en desarrollo del objeto del presente contrato.



7. **CONFERIR MANDATO SIN REPRESENTACIÓN:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A., obrando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO, mediante este documento confiere MANDATO SIN REPRESENTACIÓN a favor de:

- El GERENTE del PROYECTO para: **i)** Firmar las PROMESAS DE COMPRAVENTA. **ii)** Diligenciar con los Adquirentes los Formatos de Vinculación. **(iii)** Llevar la Contabilidad del PROYECTO, emitiendo un reporte mensual al FIDEICOMISO para que éste registre las ventas y costos asociados al PROYECTO.
- El PROMOTOR del PROYECTO para: **(i)** Recaudar Administrativamente la Cartera, cuyos recursos ingresarán al FIDEICOMISO.

8. Suscribir documentos para trámites que sólo el propietario fiduciario pueda hacer, necesarios para el PROYECTO y que EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o la GERENCIA no puedan suscribir directamente.

PARÁGRAFO 1. ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si al momento de su solicitud o ejecución, se encontrare en mora o retraso en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor.

PARÁGRAFO 2. ALIANZA no tiene a su cargo el control de la cartera, por lo que para la escrituración individual EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o la GERENCIA deben proporcionar un Paz y Salvo para cada transferencia.

PARÁGRAFO 3. ALIANZA no asume ninguna responsabilidad por la destinación de los recursos transferidos a los respectivos Fondos Rotatorios, responsabilidad que será de cargo única y exclusivamente de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE ALIANZA: Aparte de las establecidas en este contrato y en la Ley, ALIANZA en calidad de vocera del FIDEICOMISO, tendrá las siguientes obligaciones.

1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
2. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
3. **CONTABILIDAD:** Llevar la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular externa 100 de 1997, el Decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los BIENES FIDEICOMITIDOS, las que le serán reportadas por escrito por la GERENCIA del PROYECTO. Todos los movimientos contables serán registrados con el NIT del tercero al que corresponden. Para lo anterior, EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o la GERENCIA deberán suministrar a ALIANZA la información con los

soportes que se requieran, para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato y ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no le son entregados oportuna y completamente.

4. **EJERCICIO DE LA DEFENSA:** Ejercer, en su calidad de propietario fiduciario, los derechos, las acciones y las defensas o excepciones derivadas de ese mismo derecho, respecto de los bienes del FIDEICOMISO y de las mejoras y anexidades que se les incorporen. Como el ejercicio de estos derechos, acciones, defensas y excepciones pueden tener origen en hechos que afecten la tenencia, uso, goce y posesión del INMUEBLE, tal ejercicio en los mencionados eventos, estará supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le dé la GERENCIA del PROYECTO, tenedor y guardián del INMUEBLE, quien por lo tanto es responsable de los perjuicios que se causen por su omisión del deber de informar. Queda exonerada ALIANZA del cumplimiento de esta obligación, si el FIDEICOMISO no cuenta con los recursos necesarios para atender la defensa o los mismos no son suministrados por EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO.
5. **SEPARACIÓN PATRIMONIAL:** Mantener los bienes objeto de este FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Para este efecto, llevará separación contable en un todo, ajustada a las normas legales y a las instrucciones de los organismos oficiales que vigilen su operación, y advertirá a los terceros sobre la circunstancia de estar actuando como fiduciario respecto al PATRIMONIO AUTÓNOMO.
6. **PROTECCIÓN PATRIMONIAL:** Con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, llevar la personería para la protección y defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS contra actos de terceros y de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO.
7. **PEDIR INSTRUCCIONES:** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, si las circunstancias así lo exigen, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. Cuando ALIANZA 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 del Superintendente Financiero, sin que pueda imputársele por ese hecho responsabilidad alguna.

Pedir, igualmente, instrucciones a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
8. **RENDIR CUENTAS:** Presentar la rendición de cuentas del FIDEICOMISO a EL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO y a los PROMITENTES COMPRADORES, al menos una vez cada seis (6) meses calendario y, en todo caso, al finalizar la ejecución del presente contrato.



Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por EL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO y los PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera:

9. **INFORMES:** Presentar mensualmente por correo electrónico a EL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO y a la GERENCIA, información sobre ingresos y egresos del FIDEICOMISO y un extracto si los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO se encuentran invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, para lo cual EL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO y la GERENCIA deberán registrar su dirección electrónica previamente en ALIANZA y notificar los cambios que se presenten. Dentro de dichos informes se encuentran los de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES.

Presentar a EL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO y a la GERENCIA un informe semanal de saldos en cada uno de los ENCARGOS constituidos por los PROMITENTES COMPRADORES en un archivo de Excel.

Remitir a los PROMITENTES COMPRADORES un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.

10. **INVERSIÓN:** Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en el Fondo Abierto Alianza, cuyo reglamento ha sido entregado por la FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO declara conocer y aceptar, el cual se encuentra publicado en la página www.alianza.com.co.

11. **LIQUIDAR EL FIDEICOMISO:** Adelantar y llevar a su término la liquidación final del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.

12. **INFORMACIÓN:** Informar oportunamente a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO sobre las circunstancias que durante la ejecución de este contrato surjan y que de alguna manera puedan incidir desfavorablemente en el desarrollo del FIDEICOMISO y de su objeto, cuando lleguen a su conocimiento. Esta obligación de información no hace referencia al desarrollo del PROYECTO, en cuanto el mismo no es objeto del presente Contrato de Fiducia.

13. **GENÉRICAS:** Las demás consagradas en el presente contrato o en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. DERECHOS DE ALIANZA: Son derechos de ALIANZA, además de los establecidos en la Ley y en otras partes de presente contrato:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los RECURSOS FIDEICOMITIDOS, todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, 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 directamente por parte de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o la GERENCIA.
5. ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de BENEFICIARIOS, FIDEICOMITENTES, INVERSIONISTAS, PROMITENTES COMPRADORES o cualquier otra calidad.
6. ALIANZA se reserva el derecho de 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, la FIDUCIARIA podrá hacer uso de los mecanismos procesales previstos en el Código General del 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.
8. EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obliga expresamente a permitir en sus puntos de comercialización que ALIANZA, a su cuenta y riesgo, instale una valla y que suministre comunicados o avisos en donde en forma clara y concisa explique la naturaleza del presente contrato, los riesgos y las obligaciones y derechos de cada Parte y el alcance de las atribuciones de ALIANZA. La ubicación será determinada por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIOS:

A. OBLIGACIONES COMUNES A EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO: Además de las generales establecidas en otras Cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Diligenciar y firmar el Formato de Vinculación que utiliza la FIDUCIARIA con sus correspondientes anexos.
2. Pagar conjunta y solidariamente la remuneración fiduciaria.
3. Pagar conjunta y solidariamente los costos y gastos que se originen en el contrato.
4. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto de las Unidades Resultantes del PROYECTO.
5. Realizar los aportes requeridos como consecuencia de la defensa del FIDEICOMISO en procesos de reclamación por evicción o vicios redhibitorios u ocultos sobre el INMUEBLE que se transferirá posteriormente.
6. 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, para lo cual, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación los hará responsables por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.



7. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
8. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del INMUEBLE que deba incrementar el FIDEICOMISO y entregar dicho estudio a la FIDUCIARIA para su conocimiento y archivo.
9. Elaborar y aprobar el Presupuesto Inicial del PROYECTO, determinando el monto estimado de todos sus costos y gastos, y las fechas en las cuales EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO debe entregar al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos para el normal desarrollo y la cumplida ejecución de dicho PROYECTO y, considerar y aprobar las modificaciones a ese Presupuesto y a los flujos de fondos.
10. Asumir las obligaciones de promotores, comercializadores, gerentes, diseñadores, constructores y urbanizadores frente a los PROMITENTES COMPRADORES, a ALIANZA y a terceros; teniendo en cuenta que EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIOS es el CONSTRUCTOR, DISEÑADOR, PROMOTOR, COMERCIALIZADOR (VENTAS), y GERENTE del PROYECTO.
11. Definir las especificaciones, diseños y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES, a través de la GERENCIA.
12. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA del PROYECTO, exclusivamente a cubrir los costos totales de dicha ETAPA.
13. Cumplir con las obligaciones derivadas de la calidad "Enajenador de Vivienda", frente a los PROMITENTES COMPRADORES, conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
14. Suministrar directamente al FIDEICOMISO los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
15. Suministrar oportunamente a ALIANZA 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. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.
16. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
17. 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.
18. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
19. Autorizar a la FIDUCIARIA, directamente o a través de la GERENCIA, para constituir garantías reales sobre los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de respaldar obligaciones de éste y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar.
20. 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 PROMITENTES COMPRADORES.
21. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los 5 días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y, en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del

- presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de noviembre 13 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, y todas aquellas que aclaren, modifiquen o adicionen dicha circular, 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 obligan a enviar fotocopia autenticada del certificado de ingresos y retenciones, 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 5 días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
22. 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 FIDEICOMISO, 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. Cuando haya pluralidad de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, uno de ellos puede pagar por el resto y en razón de este pago puede optar para mayor participación en el FIDEICOMISO o para registrar un pasivo a su favor.
 23. No obstante la terminación del contrato, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO responderá de cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generada con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
 24. 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 la construcción del PROYECTO y que no se deba a dolo, culpa, violación del presente contrato o la Ley por parte de la FIDUCIARIA; y por lo mismo, mantendrá indemne a ALIANZA según lo antes previsto, por cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial.
 25. 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.
 26. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA, directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias y demás aspectos del PROYECTO. En consecuencia, queda entendido para todos los efectos de este contrato, que es única y exclusiva obligación de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO obtener a su nombre la licencia urbanística y de construcción que se requiere para el desarrollo del PROYECTO, cumplir con sus obligaciones que se derivan a cargo del titular de dichas licencias. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA y a sustituir a ALIANZA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.





27. Responder frente ALIANZA y ante terceros vinculados con este FIDEICOMISO, 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 6° del Código de Comercio.
 28. 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.
 29. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.
 30. Seguir el procedimiento de giros establecido en la sección 1 de la Cláusula Décima Tercera del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.
 31. En caso que aplique, impartir las instrucciones de giro de conformidad con el Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea (el cual será anexo al presente contrato) suscrito por el FIDEICOMITENTE en la misma fecha de firma del presente contrato, y que hace parte integral del presente mismo, y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co).
 32. En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior:
 - a. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, suscrito por su representante legal o firma autorizada en LA FIDUCIARIA, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
 - b. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
 33. Las demás establecidas en este contrato y en la Ley.
- B. OBLIGACIONES ESPECIALES DE CONINSA RAMON H S.A. COMO CONSTRUCTOR:**
Será el encargado de llevar a cabo las gestiones propias de la construcción y diseño del PROYECTO, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.
1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo, 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 de construcción, cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, así como las derivadas de su condición de "Constructor".



2. 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.
3. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los PERIODOS proyectados para el desarrollo del PROYECTO, así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en la Ley 1796 de 2016.
4. Contratar y 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, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO en todas su ETAPAS. Dicha pólizas tendrán como tomador al CONSTRUCTOR y/o GERENTE y como beneficiario al FIDEICOMISO y a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. La GERENCIA deberá enviar a la FIDUCIARIA copia de dichas pólizas, certificando que están vigentes, son completas, cubren todos los riesgos exigidos y está pagada la prima.
5. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
6. Las demás establecidas en este contrato y en la Ley.

C. OBLIGACIONES ESPECIALES DE CONINSA RAMÓN H. S.A., COMO PROMOTOR (VENTAS): Será el encargado de llevar a cabo las gestiones propias de la promoción, ventas promoción, ventas y recaudo administrativo de la cartera del PROYECTO, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad.

1. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
2. 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 PROYECTO, 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, la cual puede consultarse mediante el link: <http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0>, 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 PREOPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO.
3. 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, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. CONINSA RAMÓN H. S.A. se obliga a abstenerse de utilizar medios



publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por ella, conforme a las especificaciones contenidas en el folleto de publicidad establecido por la FIDUCIARIA para este tipo de negocios.

4. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que otorguen el PROYECTO, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES.
5. Coordinar la vinculación de los PROMITENTES COMPRADORES, advirtiéndoles expresamente que todos los pagos que se generen a cargo de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO, deberán efectuarse única y exclusivamente en ALIANZA FIDUCIARIA.
6. Tramitar por cuenta y riesgo y a nombre de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, ante la Autoridad Municipal o Departamental competente, las licencias y permisos que se requieran para el PROYECTO.
7. Efectuar la entrega material definitiva de las Unidades Inmobiliarias a cada uno de los PROMITENTES COMPRADORES; conforme con las especificaciones ofrecidas en las PROMESAS DE COMPRAVENTA correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión en cumplimiento de la reglamentación urbanística y los servicios públicos.
8. 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 del mismo.
9. Adelantar la labor Administrativa de Recaudar la Cartera, cuyos recursos ingresarán al FIDEICOMISO.
10. Controlar los aportes de los PROMITENTES COMPRADORES mediante conciliaciones mensuales con la FIDUCIARIA.
11. 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 PROMITENTES COMPRADORES.
12. Teniendo en cuenta que será el PROMOTOR quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho PROMOTOR deberá remitir a ALIANZA por cada Unidad Inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.
13. Las demás establecidas en este contrato y en la Ley.

D. OBLIGACIONES ESPECIALES DE CONINSA RAMÓN H., COMO GERENTE: Será el encargado de adelantar el manejo jurídico, técnico, financiero, tributario y administrativo del PROYECTO, con total autonomía administrativa y sin injerencia de ALIANZA ni el FIDEICOMISO.

1. OBLIGACIONES GENERALES.

- 1.1. Impartir por escrito a la ALIANZA las instrucciones necesarias para la realización de los pagos.
- 1.2. Contratar el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997, en la Ley 1796 de 2016 y demás normas que la modifiquen o adicionen.



- 1.3. 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.
- 1.4. Contratar en su nombre las demás personas necesarias para el desarrollo del PROYECTO, definiendo la contraprestación de cada relación. Los honorarios y los términos de cada contrato serán definidos por la GERENCIA. Al celebrar cada uno de los contratos, se acordarán los derechos y obligaciones de las partes. La GERENCIA expresamente declara que ni ALIANZA ni el FIDEICOMISO tienen injerencia o responsabilidad alguna relacionada con la celebración de los contratos de que trata el presente Numeral, ni con la ejecución de los mismos, ni con el pago de honorarios.
- 1.5. Definir, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, todas las minutas de compraventa, de hipoteca y del Reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones y aclaraciones de ser estas necesarias, las minutas correspondientes a loteos, engiobes, cesiones, servidumbres, urbanización, etc., con plena autonomía jurídica, técnica y directiva, y remitirlas a ALIANZA para su revisión, aprobación y suscripción, en su condición de propietaria fiduciaria de los Predios sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, y gestionar su protocolización y registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- 1.6. Entregar, con cinco (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 del INMUEBLE sobre los cuales se ejecutará el PROYECTO.
- 1.7. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de las PROMESAS DE COMPRAVENTA con los PROMITENTES COMPRADORES y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
- 1.8. Reportar mensualmente a la FIDUCIARIA, por escrito, las mejoras incorporadas a el INMUEBLE y su valor, diligenciando el correspondiente formato de información sobre mejoras (construcciones).
- 1.9. Para financiar la ejecución del PROYECTO, tramitar directamente, por instrucción de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, el desembolso del Crédito ante la entidad financiera correspondiente a favor del FIDEICOMISO, e instruir a la FIDUCIARIA para la constitución de garantías sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para garantizar dicho crédito; en los términos que indiquen EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
- 1.10. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas, subcontratistas y otras partes que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
- 1.11. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y, en general, toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
- 1.12. Recibir en Comodato Precario el INMUEBLE Fideicomitado y restituirlo cuando así le sea solicitado por ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO.



1.13. Velar por el cuidado y mantenimiento del INMUEBLE Fideicomitado durante todo el tiempo de ejecución del PROYECTO.

2. OBLIGACIONES DURANTE EL PERIODO PRE-OPERATIVO.

2.1. Informar a la FIDUCIARIA y a los PROMITENTES COMPRADORES las especificaciones, diseños y demás características del PROYECTO definidas por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

2.2. 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.

3. OBLIGACIONES DURANTE EL PERIODO OPERATIVO.

3.1. Simultáneamente con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las Unidades resultantes del PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES, la GERENCIA deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el INMUEBLE sobre el cual se desarrollará el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación, manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.

3.2. Definir autónomamente un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los PROMITENTES COMPRADORES pretenda introducir, por su cuenta, a la Unidad o Unidades que les correspondan en el PROYECTO. En éste deberá incluirse el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán solicitarse, ejecutarse y entregarse y la respectiva forma de pago.

3.3. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los PROMITENTES COMPRADORES, los bienes comunes de uso y goce general, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de Unidades Privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Si la persona o personas designadas por la Asamblea de Propietarios o el Administrador 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.

3.4. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los 3 días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.

3.5. Presentar a ALIANZA, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal de cada uno de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, 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.

- 3.6. Certificar a ALIANZA el monto total de las utilidades resultantes del desarrollo del PROYECTO antes de liquidarlo totalmente.
- 3.7. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO, entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición del INMUEBLE que integren el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO. No obstante, la mención de la existencia de la GERENCIA, el CONSTRUCTOR, PROMOTOR 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 de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO:

Tiene, entre otros, los siguientes derechos:

1. Autorizar la modificación y/o prórroga del presente contrato, previo acuerdo con la FIDUCIARIA, asumiendo respecto de los PROMITENTES COMPRADORES cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación.
2. Autorizar la cesión de derechos en el FIDEICOMISO y sus modalidades.
3. Crear los comités y órganos que consideren necesarios, y asignarles sus funciones.
4. Que se les rindan los informes a los que haya lugar, de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.
5. Revisar las cuentas del PATRIMONIO AUTÓNOMO y exigir rendición de cuentas a la FIDUCIARIA.
6. Estudiar las cuentas finales que le presente la FIDUCIARIA a la terminación del contrato y decidir sobre ellas.
7. Decidir sobre la distribución de las utilidades a la terminación del FIDEICOMISO.
8. En los términos del Artículo 1242 y Numeral 3° del Artículo 1236 del Código de Comercio, EL FIDEICOMITENTE expresamente declara que, a la terminación del presente contrato, por cualquier causa, los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o sus desmembraciones y/o remanentes, pasarán directamente a EL BENEFICIARIO, a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO.
9. En virtud del Numeral anterior, EL BENEFICIARIO tendrá derecho a recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia de dominio y la posesión de los ACTIVOS que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, se encuentren en cabeza de él, teniendo siempre en cuenta, en el caso de los CESIONARIOS, la modalidad de cesión hecha.
10. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
11. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución del PROYECTO.
12. Pedir la remoción del FIDUCIARIO y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar, en los términos previstos en el Numeral 4 del Artículo 1235 del Código de Comercio.
13. Los inherentes a la administración física de los bienes vinculados al FIDEICOMISO.
14. Los demás estipulados en los Artículos 1235 y 1236 del Código de Comercio.
15. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la Ley.





CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DE LOS PROMITENTES COMPRADORES:

Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES:

1. Realizar los aportes y/o pagos únicamente al Fondo Abierto Alianza, a los que se obligan bajo la respectiva CARTA DE INSTRUCCIONES, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
2. Abstenerse de entregar sumas de dinero a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o al GERENTE, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de éstos.
3. Obtener aprobación de la FIDUCIARIA y la GERENCIA para la cesión de los derechos derivados de la PROMESA DE COMPRAVENTA o del ENCARGO FIDUCIARIO constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.
4. Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

PARÁGRAFO 1: Los PROMITENTES COMPRADORES 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 del PROYECTO, a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa y a realizar el pago del precio de la respectiva Unidad Inmobiliaria. La calidad de PROMITENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA:

PARÁGRAFO 2. Los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES serán invertidos temporalmente en el respectivo Fondo Abierto Alianza. En los contratos así suscritos, deberá constar la manifestación expresa del PROMITENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente Contrato de Fiducia Mercantil.

PARÁGRAFO 3. Los PROMITENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes y/o utilidades del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. DERECHOS DE LOS PROMITENTES COMPRADORES:

Además de otros establecidos en el presente contrato, los PROMITENTES COMPRADORES, bajo el presente Contrato de Fiducia Mercantil, tienen derecho a:

1. 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. La transferencia del derecho de dominio de la Unidad Inmobiliaria del PROYECTO objeto de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, 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 de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, dentro del plazo establecido para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el ENCARGO FIDUCIARIO constituido por el PROMITENTE COMPRADOR en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.

4. Que en caso de existir alguna queja o reclamación, el ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor correo Electrónico: Dr Pablo Valencia Agudo – Suplente Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com, Teléfono: +57 (i) 6108161-+57 (i) 6108164, Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá, Página Web: www.ustarizabogados.com

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO: Es el mismo FIDEICOMITENTE, CONINSA RAMÓN H. S.A., en provecho del cual se celebra el presente contrato, quien ostenta el 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS del FIDEICOMISO, sin perjuicio del beneficio que ostenta la "BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE".

PARÁGRAFO. EXCEDENTE: Los excedentes y/o utilidades que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el ACTIVO del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para el BENEFICIARIO, después de pagar los pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES.

PARÁGRAFO 2. BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE: Es el mismo VENDEDOR del LOTE, CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS, plenamente identificado en las comparencias de este contrato, quien una vez vendido el inmueble al FIDEICOMISO adquiere única y exclusivamente el derecho a recibir el valor que le corresponde a EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE por la transferencia del INMUEBLE conforme lo pactado en LA PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual equivale al 10% de los ingresos por las ventas de esta etapa del proyecto, que se pagará de tiempo en tiempo a título de beneficio a EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE según se indica en el presente contrato. No obstante, en todo caso antes de que la FIDUCIARIA realice cualquier pago en favor de EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE, se conciliará con la GERENCIA el valor pagado a estos de manera previa por el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.

Cuando EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE reciban el valor total del PRECIO que les corresponde dejarán de ser beneficiarios del presente FIDEICOMISO. El beneficio que les corresponde a EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE solo se podrá disminuir cuando se acrediten de manera expresa los pagos realizados

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. 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 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/o BENEFICIARIOS, si hay pluralidad en ellos, 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 tres (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 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, 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 EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.
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.

PARÁGRAFO 1. FORMALIDADES DE LA CESIÓN: Siempre que se hayan cumplido todos los requisitos establecidos, se otorgará el Contrato de Cesión de Posición Contractual en tres (3) ejemplares que suscribirán las partes CEDENTE y CESIONARIO, y la FIDUCIARIA, esta última como constancia de aceptación y notificación de la cesión. 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.

PARÁGRAFO 2. CESIÓN POR PARTE DE CESIONARIOS: El mismo trámite aquí previsto para las cesiones que haga EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, se hará a las cesiones que los CESIONARIOS hagan de su posición contractual o de sus beneficios.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO pagará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de forma solidaria e indivisible, a título de remuneración, las siguientes sumas de dinero:

A. A PARTIR DE LA FIRMA Y HASTA EL INICIO DE LA ETAPA DE PREVENTAS:

- Un Salario Mínimo Mensual Legales Vigente (1 SMMLV) por mes, a partir de la firma del Contrato de Fiducia y hasta el inicio de la etapa de preventas del PROYECTO.

B. PREVENTAS:

- POR CADA UNA DE LAS ETAPAS: Durante la etapa de preventas de cada una de las ETAPAS, una comisión fiduciaria mensual equivalente a Dos Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (2 SMMLV), que finaliza con el inicio de la construcción de la etapa correspondiente.

C. ETAPA CONSTRUCCIÓN:

1. POR CADA UNA DE LAS ETAPAS: En esta etapa, ALIANZA cobrará por cada una de las Torres: El CERO PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO (0.25%) del valor de las ventas de la Etapa correspondiente del PROYECTO y se cobrará en 18 cuotas mensuales iguales, pagadera la primera suma dentro de los 10 primeros días del mes siguiente de dar inicio a la construcción de la ETAPA correspondiente y así sucesivamente los mismos días de cada mes.



PARÁGRAFO. Al iniciar construcción de cada ETAPA se calcula el 0.25% de las ventas y el valor resultante se deja fijo y se divide en 18 cuotas iguales.

2. Por los recursos invertidos en los Fondos administrados por ALIANZA, la FIDUCIARIA tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO declaran conocer aceptar y que se encuentra publicado en la página web de ALIANZA www.alianza.com.co.
3. Medio Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (1/2 SMMLV.) por cada registro de cesiones que llegaren a solicitar el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, pagaderos por el CEDENTE.
4. Tres Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (3 SMMLV.) por cada registro de pignoraciones o promesa de hipoteca, pagadero por quien pignore o prometa en hipoteca su participación.
5. Dos Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (2 SMMLV) por mes, a partir del mes 19 de iniciada la construcción de la primera ETAPA del PROYECTO y hasta la liquidación final del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO. Esta comisión se suspenderá en el momento que se inicie la construcción de la siguiente ETAPA y se reiniciará a partir del mes 19 de iniciada la construcción de dicha ETAPA y hasta la liquidación final del FIDEICOMISO.

6. En caso que surjan en desarrollo del contrato, asistencia a reuniones, actuaciones no contempladas en el mismo o actuaciones judiciales que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza Fiduciaria S.A., se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente manera: Presidente Un (1) Salario Mínimo Legal Vigente, Vicepresidente Cero Punto Siete (0.7) Salario Mínimo Legal Vigente, Gerente o Director Cero Punto Cinco (0.5) Salario Mínimo Legal Vigente.

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

1. Esta comisión incluye llevar la Contabilidad del Fideicomiso bajo NORMAS NIF NORMALES GRUPO3.
2. En caso de que el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO requieran llevar la Contabilidad del Fideicomiso bajo NORMAS NIF ESPECIALES GRUPO 1, se INCREMENTA la COMISIÓN DE ALIANZA en UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE (1 SMMLV) POR MES.

Se debe tener presente que bajo este GRUPO 1 es obligatorio reportar en formatos especiales a la Superintendencia Financiera de Colombia; tener siempre Auditoría y es obligatorio el dictamen mensual de la Revisoría Fiscal, y el costo de estos dictámenes son a cargo de EL BENEFICIARIO del Fideicomiso.

PARÁGRAFO 1. DISPOSICIONES COMUNES DE LA REMUNERACIÓN: Serán disposiciones comunes aplicables a la remuneración de ALIANZA, las siguientes:

1. Las comisiones no incluyen IVA, el cual estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO.
2. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y, en caso de ser éstos insuficientes, se solicitará su pago a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, mediante la generación de las cuentas de cobro respectivas.
3. El retardo en el pago de las comisiones dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
4. 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
5. EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO, como garantía del pago de las comisiones y de los gastos del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.
6. Los giros destinados al PROYECTO deberán realizarse mediante transferencias electrónicas vía ACH, o a través de traslados a Fondos previamente constituidos en un Fondo Abierto – Alianza.
7. 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 2. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si al momento de su solicitud o ejecución se estuviere en mora o retraso en la cancelación de tres (3) comisiones fiduciarias que se establecen a su favor, y también en el evento en que las Licencias salgan a nombre de ALIANZA o del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO 3: EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturacion@coninsa.co y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, pagará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. la totalidad de costos y gastos del FIDEICOMISO, obligándose a cancelarlos dentro de los plazos exigidos por la FIDUCIARIA, 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 prestará mérito ejecutivo.

Se considerarán como costos y gastos del FIDEICOMISO, pero sin limitarse a éstos, los siguientes:

1. La Comisión Fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.





3. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo).
4. El pago de honorarios, costas procesales, agencias en derecho y demás gastos que se causen en los procesos judiciales, administrativos, arbitrales, conciliaciones y demás trámites legales en que deba incurrir ALIANZA y/o el FIDEICOMISO 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, como consecuencia del desarrollo del PROYECTO y defensa de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
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.
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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO 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 que se llegaren a causar por el otorgamiento de este contrato o sus incrementos y demás gastos como impuestos o comisiones que se causen en desarrollo de este contrato o que se generen en la disolución y liquidación, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario.

PARÁGRAFO. DISPOSICIONES COMUNES DE COSTOS Y GASTOS: Serán disposiciones comunes aplicables a los costos y gastos las siguientes:

1. El valor de la totalidad de los costos y gastos en que incurra ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la celebración, prórroga(s), ejecución, terminación, defensa y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario, podrá ser automáticamente descontado de los recursos administrados por el FIDEICOMISO y, en caso de ser éstos insuficientes, se solicitará su pago a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, mediante la generación de las cuentas de cobro respectivas.
2. El retardo en el pago del valor de los costos y gastos dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
3. ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario, si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación del valor de los costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA o por su Revisor Fiscal o su Contador, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.



5. La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente Contrato de Fiducia Mercantil. En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, quien los pagará 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 la dirección que se encuentre en sus registros. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO con una antelación de 5 días hábiles.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será el necesario para el cumplimiento de su objeto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. TERMINACIÓN: Sin perjuicio de lo previsto en este contrato, éste se terminará por cualquiera de las siguientes causas:

1. Por haberse agotado el objeto, en cuyo caso, ALIANZA procederá oficiosamente a la liquidación.
2. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
3. Por acuerdo entre las Partes.
4. Por decisión judicial.
5. Por encontrarse las Licencias de urbanismo y/o construcción a nombre de ALIANZA y/o del FIDEICOMISO.
6. Por el acaecimiento de alguna de las causales previstas en el Artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el Numeral 6° de dicho Artículo.
7. Por aparecer reportados EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO en cualquiera de las listas de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de Activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton.
8. Por determinación de ALIANZA, facultad que expresamente se reserva para los eventos contemplados en el Artículo 1232 del Código de Comercio.
9. Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, o sus CESIONARIOS, en lo relacionado a actualizar la información establecida en el presente contrato.
10. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el INMUEBLE en los cuales se desarrollará el PROYECTO, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollarlo.
11. 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.
12. Por las demás causales previstas en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO

AUTÓNOMO: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO la Liquidación Anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO de determinada ETAPA del PROYECTO, a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados.

Así mismo, se transferirá el INMUEBLE o sus desmembraciones al BENEFICIARIO, a prorrata de su participación, en el FIDEICOMISO o los terceros que hubieren transferido dicho INMUEBLE en sus nombres, previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éstos. De igual forma, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, de ser procedentes, los gastos, costos, multas y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éstos con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito CARTAS DE INSTRUCCIONES, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Ocurrida la terminación del presente contrato, 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 y/o utilidades se entregarán a EL BENEFICIARIO, o a quienes este designe dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

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 PROMITENTES COMPRADORES hayan sido transferidas a su favor, según corresponda, lo cual deberá consistir en el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente a cada Unidad Inmobiliaria del PROYECTO, y en ningún caso podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos PROMITENTES COMPRADORES.

Mientras lo establecido en el presente Parágrafo 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO; quien tendrá la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO 3. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éste se obliga 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.





CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. LUGAR DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: Las Partes fijan como lugar para el cumplimiento de las obligaciones la ciudad de Medellín.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. 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:

- **LA FIDUCIARIA:**
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Dirección: -Carrera 43 A # 14-57 Piso 7 de Medellín (Antioquia)
Teléfono: 540 20 00

- **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO:**
CONINSA RAMÓN H. S.A.
Atención: Juan Camilo Hoyos Aristizabal.
Dirección: Calle 55 # 45-55 de Medellín (Antioquia)
Teléfono: 511 61 99
E-mail: jchoyos@coninsa.co

- **BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE**
CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS
Dirección: Carrera 49 # 59-26, Barrio Prado Centro
Teléfono: 254 20 19.
Email: pastoral.administrativa@delasalle.edu.co

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. PREVISIÓN EN CASO DE NO LOCALIZACIÓN: En el evento que no sea posible la localización de algún FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, e igualmente en el evento en que ALIANZA opte por proceder a terminar unilateralmente el Contrato de Comodato Precario que se suscribirá posteriormente, se procederá de la siguiente forma:

Para el caso del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no localizable, luego del envío de 2 comunicaciones escritas con intervalos de 10 días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá 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 FIDEICOMISO 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 demás FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, si hubieren y si éstos tampoco aportan los recursos, la FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato y procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el Numeral 2 siguiente.

2. Agotado el objeto del contrato o en caso de proceder a terminarlo por cualquier de las causales aquí establecidas, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO de la siguiente manera:

A. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, se procederá así: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO identificado al inicio del presente contrato, desde ya con la firma del presente contrato, otorgan poder especial, amplio, suficiente y de carácter irrevocable a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para que en su condición de apoderada y por ende en su nombre y representación, constituya con dichos recursos un Encargo Fiduciario en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva que ésta administre, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO y se hubiera cancelado la remuneración de ALIANZA.

B. Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO que de conformidad con el presente contrato deban ser restituidos y/o transferidos como beneficio a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, se procederá de la siguiente forma: EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO identificado al inicio del presente contrato, desde ya con la firma del presente contrato, otorgan poder especial, amplio, suficiente y de carácter irrevocable a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, para que en su condición de apoderada y por ende en su nombre y representación, otorgue la escritura pública en el caso del INMUEBLE, quedando facultada para realizar declaraciones sobre el estado civil y del sometimiento o no a la afectación de vivienda familiar, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud del cual le sean transferidos los bienes en resiliación de aporte o de beneficio, respectivamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. CENTRALES DE RIESGO: EL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO autoriza a ALIANZA o a quién represente sus derechos y ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnión, que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, 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, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO conoce y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnión 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 TransUnión 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.



CLÁUSULA TRIGÉSIMA. ACTUALIZACIÓN 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, EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se obliga 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 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 prórrogas, a EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, a los PROMITENTES COMPRADORES 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 FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO exime 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.

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.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. 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 EL



FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO 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.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, 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. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá inasí por culpa leve en el desarrollo de su gestión y de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- a) 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, entre otros, relacionados con el desarrollo del mencionado PROYECTO.
- b) El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregadas a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o la GERENCIA.
- c) 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.
- d) Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o los PROMITENTES COMPRADORES

PARÁGRAFO. 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.





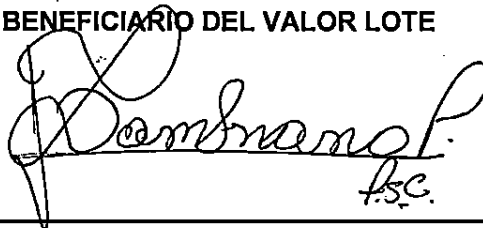
Alianza
Fiduciaria

FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS -VIP

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. COMITÉ FIDUCIARIO: Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de cuatro (4) FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en la misma se designen tres (3) personas que serán los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO. Las decisiones de dicho COMITÉ constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS que representen al menos la mitad más uno de los DERECHOS FIDUCIARIOS en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hace presente un número plural de FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

En señal de conformidad se firma en Medellín, en 2 documentos originales, a los 15 días del mes de febrero de 2021.

EL BENEFICIARIO DEL VALOR LOTE


f.s.c.



JEANPIERRE OSWALDO ZAMBRANO PALMA

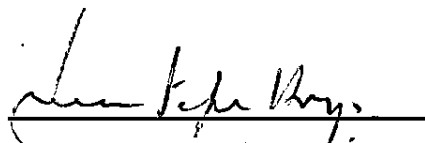
c.c. 311.577

Representante Legal

CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS

NIT. 890.901.130-5

**EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO
GERENTE**



JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA

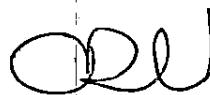
C.C. 70.091.884

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



**OTROSI No. 1 – MODIFICACIÓN PARCIAL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP**

Entre los suscritos:

JUAN FELIPE HOYOS MEJIA, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.091.884, quien en su calidad de Presidente, obra en nombre y representación de **CONINSA RAMON 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; documentos que hacen parte integrante del presente Otrosí; sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará el **FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO, EL GERENTE O LA GERENCIA**.

CATALINA POSADA MEJIA, identificada con la cedula 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 Sucursal en Medellín, legalmente constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría Decima (10a) del Círculo 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, sociedad que para los efectos del presente Otrosí se denominará **ALIANZA y/o la FIDUCIARIA**.

Manifiestan que celebran el presente Otrosí N° 01 al Contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN denominado **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP**, constituido mediante documento privado del 15 de febrero de 2021, posteriormente incrementado mediante la escritura pública número 3249 del 30 de diciembre de 2021 otorgada en la Notaría 3 de Medellín; en los siguientes términos:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Mediante documento privado del 15 de febrero de 2021 se suscribió entre la sociedad CONINSA RAMON H S.A. en calidad de FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO, EL GERENTE O LA GERENCIA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, denominado **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP** (En adelante “El Contrato”). Como BENEFICIARIO DEL VALOR DEL LOTE compareció la CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS.

SEGUNDA: Que para la financiación del PROYECTO, el **BANCO DAVIVIENDA S.A.** aprobó un CREDITO CONSTRUCTOR, por lo cual es necesario modificar parcialmente el contrato de fiducia mercantil denominado **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP**, adicionando los siguientes puntos como **REGLAMENTACIÓN ASOCIADA A LA FINANCIACIÓN DEL**

PROYECTO.

TERCERA: Que por instrucción del **FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO, EL GERENTE O LA GERENCIA** la cual se entiende impartida por la firma del presente contrato, se solicitó la modificación parcial del Contrato, con el fin de incluir las exigencias de la entidad financiadora del crédito constructor, de conformidad con las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. Se modifica la CLÁUSULA PRIMERA del Contrato denominada “DEFINICIONES”, incluyendo la siguiente definición:

*“**CLAUSULA PRIMERA. DEFINICIONES:** Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto (...)*

***24. ACREEDOR FINANCIERO:** será el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, quien, como entidad financiera del proyecto, otorga a título de mutuo al FIDEICOMISO los recursos necesarios para que el FIDEICOMITENTE desarrolle el proyecto. Será requisito para ejercer la calidad de **ACREEDOR FINANCIERO** el que efectivamente éste haya realizado un desembolso al FIDEICOMISO.”*

SEGUNDA: Se modifica la CLÁUSULA DECIMA NOVENA del Contrato denominada “CESIÓN DEL BENEFICIO”, adicionando el siguiente párrafo:

*“**DECIMA NOVENA. CESION 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 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/o BENEFICIARIOS 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:
(...)*

***PARAGRAFO 4.** Mientras se encuentre vigente el crédito constructor, esto es, subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al **FIDEICOMISO** para el desarrollo de **EL PROYECTO** no se podrá ceder la calidad de FIDEICOMITENTE dentro del FIDEICOMISO, ni vender el proyecto sin autorización expresa y por escrito del BANCO DAVIVIENDA S.A.”*

TERCERA: Las partes acuerdan modificar la CLÁUSULA NOVENA del CONTRATO DE FIDUCIA, la cual quedará de la siguiente manera:

*“**CLÁUSULA NOVENA: REGLAS ESPECIALES PARA CUANDO EL PROYECTO REQUIERE CRÉDITO:** Si a juicio de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, el PROYECTO requiere crédito, la GERENCIA 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 INMUEBLE:** Será requisito para el desembolso de los recursos*

derivados del crédito, que el(los) lote(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO se encuentre(n) transferido(s) a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del 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 de la FASE OPERATIVA de cada ETAPA del PROYECTO, establecidos en este contrato.
- C. INFORMACIÓN DE CARTERA:** El manejo de la información de la cartera de los PROMITENTES COMPRADORES 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 deberá ser desembolsado al mismo, y será registrado como un pasivo dentro del Patrimonio Autónomo.
- E. CONTROL DE SUBROGACIONES:** Será requisito para la escrituración de cada Unidad Inmobiliaria resultante del PROYECTO, el pago de la prorrata y el correspondiente levantamiento de la hipoteca en mayor extensión. Así mismo, el total de los recursos provenientes de los subsidios de cualquier naturaleza otorgados para la adquisición del inmueble, incluidos los de las Cajas de Compensación, deberán ingresar al patrimonio autónomo y servir de fuente de pago para la obligación. Los excedentes se deben entregar al Constructor a la finalización del Proyecto, si a ello hay lugar.
- F. MODIFICACIÓN:** El presente Contrato de fiducia no podrá ser modificado sin la previa autorización del Acreedor Financiero.”
- G. SUBSIDIOS.** El total de los recursos provenientes de los subsidios de cualquier naturaleza otorgados para la adquisición del inmueble, incluidos los de las Cajas de Compensación, deberán ingresar al patrimonio autónomo y servir de fuente de pago para la obligación. Los excedentes se deben entregar al Constructor a la finalización del Proyecto, si a ello hay lugar

CUARTA: Se adiciona la CLAUSULA TRIGESIMA SEXTA al contrato que se denominará “CONDICIÓN DE GARANTÍA MOBILIARIA”, la cual quedará de la siguiente manera:

CLAUSULA TRIGESIMA SEXTA: CONDICIÓN DE GARANTÍA MOBILIARIA:

De conformidad con lo previsto en el artículo 3° de la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante, "Ley de Garantías Mobiliarias"), este contrato además de la construcción del **PROYECTO** establece una garantía para el pago del crédito constructor en favor del **ACREEDOR FINANCIERO** para el desarrollo del **PROYECTO**.

Para efectos de lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, EL **ACREEDOR FINANCIERO** por autorización del **FIDEICOMITENTE** y del **FIDEICOMISO**, la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederá a registrar el presente contrato en el registro de Garantías Mobiliarias. Cuando se acuerden modificaciones a este contrato que deban ser inscritas en el mencionado registro, el **ACREEDOR FINANCIERO** procederá a ello.

El registro se realizará a favor del **ACREEDOR FINANCIERO**. En cualquier caso, el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del Fideicomiso se abstendrán de hacer modificaciones al registro que no correspondan a modificaciones autorizadas, previa y expresamente por el **ACREEDOR FINANCIERO**.

Para efectos del registro de que trata esta cláusula, el **FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO**, cuya vocera y administradora es **ALIANZA**, autorizan a el **ACREEDOR FINANCIERO**, conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo la inscripción de la garantía mobiliaria, su modificación, cancelación

y cualquier otra novedad o información. De conformidad con lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias el **FIDEICOMITENTE** autoriza al **FINANCIADOR**, para agregar o sustituir los bienes dados en garantía mobiliaria o para agregar personas que actúen como Garantes.

La autorización al **ACREEDOR FINANCIERO**, sin limitación:

a. Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias. Para efectos del registro, el **FIDEICOMITENTE** y el Fideicomiso, cuya vocera y administradora es la **FIDUCIARIA**, declaran que los datos que deberán ingresarse para efectos de las notificaciones serán los siguientes:

- Nombre del Fideicomitente: CONINSA RAMÓN H S.A.
- NIT: 890.911.431-1
- Dirección: Carrera 75 45 F 30
- Municipio: Medellín
- Ciudad: Antioquia
- Tamaño de la empresa: Grande
- Actividad económica: 4290, CONSTRUCCION OTRAS OBRAS INGENIERIA CIVIL
- Correo electrónico: notificacionescrh@coninsa.co
- Teléfono: 604 5116199

- Nombre del Fideicomiso: PONTEVERDI VIS - VIP
- Nit.: 830.053.812-2
- Dirección: Carrera 43ª No. 14-57
- Municipio: Medellín
- Ciudad: Medellín
- Correo electrónico: nepedrerros@alianza.com.co
- Teléfono: 604 5402000

b) Adjuntar, de ser necesario, todos los documentos que se requieran para obtener el registro en los términos previstos en las leyes aplicables.

PARAGRAFO PRIMERO. El **FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO**, que constituyen la presente garantía mobiliaria reconocen y aceptan expresamente que a la garantía mobiliaria contenida(s) en el presente Contrato, le aplican los artículos 50, 51 y 52 de la Ley de Garantías Mobiliarias, los cuales conceden a la Entidad Crediticia la prelación y/o privilegios y/o derechos establecidos en dicha Ley, al igual que los demás consagrados en el Decreto 400 de 2014, Decreto 1835 de 2015 y demás decretos que la reglamenten, tanto en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen.

PARAGRAFO SEGUNDO. El **FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO** reconocen y aceptan expresamente que hacen parte de la garantía mobiliaria constituida a través de la presente cláusula, los recursos que ingresen al patrimonio autónomo destinados a la ejecución del proyecto de acuerdo con la prelación de pagos establecida, además se incluirán los recursos provenientes de las ventas de las UNIDADES INMOBILIARIAS que se perciban conforme al objeto del presente contrato, así como los derechos, créditos y demás bienes derivados y atribuibles.

El **ACREEDOR GARANTIZADO** acepta los privilegios y prerrogativas que la legislación disponga para los demás acreedores y terceros que se relacionen con los bienes de la garantía.

Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen, dentro del monto a reconocer en segunda clase a favor del **ACREEDOR GARANTIZADO**, se incluirán entre otras la suma

equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el FIDEICOMISO continúe vigente.

PARÁGRAFO TERCERO : La garantía contenida en el presente Contrato comprende: (i) el capital insoluto del crédito constructor, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que genere el crédito constructor otorgado por el **ACREEDOR GARANTIZADO**; (ii) las comisiones que deban ser pagadas a el **ACREEDOR FINANCIERO** por concepto de registro, modificación o cancelación de esta garantía mobiliaria; (iii) los gastos en que incurra el **ACREEDOR FINANCIERO** con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la garantía mobiliaria; y (iv) los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del crédito constructor cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

PARÁGRAFO CUARTO: Para efectos de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, el monto cubierto por el presente contrato de fiducia mercantil será una suma equivalente al ciento treinta por ciento (130%) de las obligaciones garantizadas, valor que corresponde a la suma de CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$ 44.851.300.000). No obstante, lo anterior, es entendido por las PARTES que el valor por el cual se ejecutará la presente garantía mobiliaria corresponderá al valor de lo que adeude el FIDEICOMITENTE y/o **FIDEICOMISO** a la fecha de ejecución de la misma por todos los conceptos cobijados por esta garantía.

PARÁGRAFO QUINTO: En los proyectos de construcción de vivienda VIS o VIP, las partes declaran que los recursos a los que hace referencia el parágrafo segundo anterior incluyen el total de los que ingresen al FIDEICOMISO y sirvan de fuente de pago de la obligación contraída con el **ACREEDOR GARANTIZADO**.

En caso de pago total de las obligaciones contraídas con el **ACREEDOR GARANTIZADO**, los excedentes de subsidios si hubiere lugar a ellos, se deberán destinar al pago de las demás obligaciones del FIDEICOMISO, según la prelación de pagos establecida en el presente contrato y en caso de que ya se hubiere satisfecho en su totalidad se deberán entregar al FIDEICOMITENTE.

EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA:

En caso de incumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas, el **ACREEDOR FINANCIERO** estará facultado para cobrarlas mediante cualquiera de los mecanismos de ejecución aquí establecidos, conforme lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Las Partes acuerdan lo siguiente en relación con los mecanismos mencionados:

La inscripción del formulario de ejecución exigido por el Registro de Garantías Mobiliarias conlleva la iniciación formal de cualquiera de los procedimientos aquí establecidos, en los términos previstos en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Notificaciones. Para las notificaciones a que haya lugar se utilizará la dirección de correo electrónico señalada en el presente Contrato. EL **ACREEDOR FINANCIERO** remitirá una comunicación informando al **DEUDOR GARANTE** sobre el inicio de la ejecución al correo electrónico de notificaciones, acompañando de una copia del formulario sobre la iniciación del mecanismo.

Pago directo. EL **ACREEDOR GARANTIZADO**, en virtud de este Contrato y de la pignoración de los derechos económicos (flujos) de que trata esta cláusula y que son objeto de la misma efectuada por el **DEUDOR GARANTE**, podrá satisfacer las Obligaciones Garantizadas

mediante la apropiación directa de los derechos económicos (flujos) y de los bienes que de estos se deriven, para lo cual bastará la notificación que por escrito realice el ACREEDOR GARANTIZADO a la sociedad fiduciaria informando sobre el incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.

Ejecución Judicial. Cuando por cualquier circunstancia no se realice la ejecución a través del mecanismo de pago directo, el ACREEDOR GARANTIZADO podrá acudir al de ejecución judicial en los términos señalados en la Ley de Garantías Mobiliarias.

QUINTA. Las demás estipulaciones establecidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP**, constituido mediante documento privado del 15 de febrero de 2021, posteriormente incrementado mediante la escritura pública número 3249 del 30 de diciembre de 2021 otorgada en la Notaría 3 de Medellín, que no fueron objeto de modificación mediante el presente Otrosí No. 1, permanecen vigentes y su exigibilidad permanecen, siempre y cuando no contraríen las estipulaciones aquí contempladas.


Para constancia de lo anterior, se firma el presente Otrosí No. 1 por las partes en dos (2) ejemplares en la ciudad de Medellín, a los nueve (9) días del mes de noviembre de 2022.

EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO

JUAN FELIPE HOYOS MEJIA
C.C. 70.091.884
Representante legal
CONINSA RAMON H. S.A
NIT 890.911.431-1

LA FIDUCIARIA

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


Firmado digitalmente
por Catalina Posada
Mejia
Fecha: 2022.11.09
16:32:16 -0500'

PRIMER ACTO
DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

Compareció la doctora **GLORIA MARGARITA DEL PILAR OCHOA CARVAJAL**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 42.892.832 de Envigado, quien manifestó:

PRIMERO. REPRESENTACIÓN: Que para los efectos de este contrato obra en su calidad de Apoderada General de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Medellín, identificado con el **NIT 860.034.313-7**, conforme lo acredita con el poder general debidamente otorgado a través de Escritura Pública No. 5.818 del 10 de agosto de 2.020 de la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín y el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documentos que se protocolizan con la presente escritura.

SEGUNDO. ADQUISICIÓN: Que por medio de la escritura pública número 3.249. del 30 de diciembre de 2021 de la Notaría Tercera de Medellín, registrada el 27 de abril de 2022 el fideicomiso **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP** adquirió un inmueble de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria **001-1346324** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, a título de transferencia de dominio de adición a fiducia mercantil que le efectuó **EL FIDEICOMISO LOTE SAN ANTONIO DE PRADO**.

TERCERO. TITULO HIPOTECARIO: Que por medio de la escritura pública número 14.842 del 31 de octubre de 2022 de la Notaría Quince de Medellín registrada el 29 de noviembre de 2022, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP**, constituyó hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, sobre el lote identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **001-1346324**

CUARTO. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que sobre el **Lote de terreno denominado LOTE 3** - identificado con matrícula inmobiliaria número **001-1346324**, se construyó la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, la cual fue sometida al régimen de propiedad horizontal consagrado en la Ley 675 de 2.001 por medio de la escritura pública número _____

QUINTO. DESAFECTACION: Que dando cumplimiento con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 y en la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro, y sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número 14.842 del 31 de octubre de 2022 de la Notaría Quince de Medellín, registrada el 29 de noviembre de 2022, cancela parcialmente del gravamen hipotecario de mayor extensión constituido por el **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP** en el(los) siguiente(s) inmueble(s):

APARTAMENTO No. ____.

Inmueble que hace parte de la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en el municipio de Medellín, sector de San Antonio de Prado en la

Carrera _____ No. _____, el cual se identifica con Folio de Matrícula Inmobiliaria No: 001-_____.

SEXTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS: La compareciente de las condiciones mencionadas, solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín Zona Sur, inscribir la presente cancelación parcial de constitución de la hipoteca únicamente en la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). _____.

SEPTIMO. VALOR: Que, para efectos de los derechos notariales, del impuesto departamental de anotación y registro y de los derechos registrales, a esta **CANCELACIÓN PARCIAL** se le asigna un valor de

La totalidad de los gastos que demande la presente cancelación parcial o desafectación serán cubiertos por los **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP, CONINSA RAMÓN H. S.A.**

**SEGUNDO ACTO
COMPRAVENTA
URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. _____**

Comparecieron: -----

A) La doctora **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 expedida en Envigado, quien obra en el presente acto en calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros fiduciaria, constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) de la Notaría Décima (10) del círculo de Cali; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No. 3357 del 16 de junio de 1.986, con domicilio principal en Bogotá D.C. y sucursal en Medellín; existencia y representación que acredita con el certificado expedido por Cámara de Comercio de Medellín y con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que protocoliza con esta escritura. La sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** obra en la presente escritura única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS - VIP** con **NIT. 830.053.812-2**, fideicomiso constituido mediante documento privado del 15 de febrero de 2021, actuando en nombre y por cuenta del mismo, por tanto, con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, el cual en adelante se denominara **EL FIDEICOMISO**.

B) El doctor **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.091.884, quien obra en el presente contrato en su calidad de Presidente y como tal, en nombre y representación legal de **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública No. 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta (4ª) de Medellín, reformada por actos posteriores, con **NIT. 890.911.431-1**, hechos que acredita con el certificado de

existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Comercio de Medellín para Antioquia, que se protocoliza con esta escritura, sociedad **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS – VIP**. Quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL VENDEDOR**.

C) _____ mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____, de estado civil _____ con _____ quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) o en su calidad de _____ y por tanto en nombre y representación de la sociedad _____, constituida mediante escritura pública número _____ de _____ de _____, otorgada en la Notaría _____ de _____, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de _____, con plenas facultades estatutarias para obligar a su representada (o autorizado para este acto por - órgano social competente -) hechos que acredita con el certificado sobre existencia y representación legal que presenta para incorporar al protocolo, quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

Los comparecientes manifestaron que, teniendo en cuenta los Antecedentes que a continuación se indican, celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA VIS-VIP**, que se registrá por las cláusulas que más adelante se expresan, teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

1. Mediante documento privado del 15 de febrero de 2021, entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA y la sociedad CONINSA RAMÓN H. S.A. en calidad de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP**, para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO de Vivienda de Interés Social y Prioritario denominado documento privado del 15 de febrero de 2021.

2. En desarrollo del objeto del **FIDEICOMISO**, entre el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** actuando como **PROMITENTE VENDEDOR**, y EL(LOS) COMPRADOR(ES), se celebró un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, mediante el cual el PROMITENTE VENDEDOR se obligó a que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO, transfiriera a título de COMPRAVENTA EL(LOS) COMPRADOR(ES), quien(es) a su vez se obligó(aron) a adquirir por el mismo título, el derecho de dominio y la posesión del (de los) inmueble(s) que más adelante se determina(n).

3. De acuerdo a lo establecido en la promesa de Compraventa, EL PROMITENTE VENDEDOR, es decir, la sociedad **CONINSA RAMON H S.A.** responderá ante los PROMITENTES COMPRADORES por el PROYECTO, calidad, garantía, saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos del estatuto del consumidor.

4. Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP** identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto

de la misma, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**

5. Que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y el **FIDEICOMITENTE**, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, por lo cual **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y el FIDEICOMITENTE declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma.

6. Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP.**

la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: El FIDEICOMISO, por medio de este instrumento, transfiere a título de **COMPRAVENTA**, a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, quien(es) a su vez adquiere(n) por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s) que hace(n) parte de la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL** situada en la **Carrera _____ No. _____** del Municipio de Medellín, sector San Antonio de Prado, descrito y alinderado:

APARTAMENTO N°

ACÁ VA LA DESCRIPCIÓN DEL APARTAMENTO.

Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona Sur, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001- _____ - Código Catastral: Sin asignar.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y de sus linderos, la transferencia del bien descrito se hace como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. La transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan al mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El inmueble que se transfiere hace parte de la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL**, la cual está construida sobre el siguiente lote de terreno: **Lote de terreno denominado LOTE 3**, con un área aproximada de 20.984,09 M2, inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria Numero 001-1346324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, el cual se encuentra ubicado en el Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia), cuyos linderos son: Lote 3: área de lote privado UAU #18 B: un lote de terreno ubicado en la fracción de Prado del Municipio de Medellín, con un área aproximada de 20.984,09 mts 2. Su área y linderos están determinados por el perímetro marcado por los puntos 98, 131, 132, 133, 134, 135, 136,

137, 138, 139, 140, 141, 142, 180, 181, 182, 183, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 104, 103, 102, 101, 100, 99 y cierran en 98 punto de partida del plano HNC No FR-U-001 elaborado por el arquitecto Luis Fernando Gaviria que se protocolizó la escritura de loteo. ----
Este inmueble se identifica con la matricula inmobiliaria número 001-1346324.-----
Cedula Catastral 0500100088098001300020000000000. -----

CLÁUSULA SEGUNDA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La **URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL** de la cual hace(n) parte integrante el inmueble objeto de la presente COMPRAVENTA, fue sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley 675 de 2001, por medio de la escritura pública número

con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO. DERECHO DE COPROPIEDAD: Como la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL** está sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** expresamente manifiesta(n) que acepta(n) dicho Régimen y queda(n) en un todo sujeto(s) a él. Por consiguiente, además del dominio indivisible sobre la(s) propiedad(es) exclusiva(s) aquí individualizada(s), tiene(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el Reglamento citado, en las condiciones, proporciones y porcentajes en él indicadas y obligado(s) al estricto cumplimiento de los deberes señalados en dicho Reglamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las especificaciones de construcción de la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL** constan en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO TERCERO. El(los) inmueble(s) que se transfiere(n) a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** es(son) el único beneficio al que éste(os) tiene(n) derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del Patrimonio Autónomo, tiene(n) derecho a que se le(s) adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene(n) participación en los rendimientos del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA TERCERA. TÍTULO Y MODO DE ADQUISICIÓN: El VENDEDOR adquirió el derecho de dominio sobre el (los) inmueble(s) que aquí vende así:

1. Mediante Escritura Pública 3.249 del 30 de diciembre de 2021 de la Notaría Tercera de Medellín, registrada el 27 de abril de 2021, adquirió el dominio del inmueble por compra hecha a la **CONGREGACION DE LOS HERMANOS DE LAS ESCUELAS CRISTIANAS – NIT 890.901.130 -5**, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-1346324.
2. Que sobre el **Lote de terreno denominado LOTE 3**, identificado con matrícula inmobiliaria número **001-1346324** se construyó la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI- PROPIEDAD HORIZONTAL**

CLÁUSULA CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El(los) inmueble(s) objeto de esta venta es(son) de plena y exclusiva propiedad del FIDEICOMISO cuyo **FIDEICOMITENTE** por

su cuenta y riesgo, manifiesta que no lo(s) ha vendido ni prometido en venta a ninguna otra persona, y en la actualidad lo(s) posee en forma quieta, regular, pacífica y públicamente, que no es (son) objeto de demanda civil, ni se halla(n) embargado(s) y se encuentra(n) libre de censo, pleito pendiente, demandas civiles registradas, anticresis, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias del dominio, usufructos y, en general, de todo gravamen o limitaciones al dominio, a excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, es decir la sociedad **CONINSA RAMON H S.A.**, de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa antes referido, asume la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios respecto de el (los) inmueble(s) que es (son) objeto de la presente escritura, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil, haciendo suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en esta Cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a este corresponda en virtud de lo estipulado en esta Cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO. El (la) (los) COMPRADOR(A) (ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que:

a) EL **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP será quien responderá exclusiva, directa, principal y personalmente por la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del (de los) inmueble(s) objeto de este contrato, en los casos de la Ley.

b) Renuncia(n) frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO a las respectivas acciones en los términos de los Artículos 1909, 1916 y 1923 del Código Civil, declarando vencidos los plazos para ejercer tales acciones frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y el FIDEICOMISO, ya que como se dijo en el Literal a) anterior, la obligación de saneamiento la asume en forma directa el **FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP, obligándose a mantener indemne a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO, como llamada en garantía y/o sustituyéndolos procesalmente.

c) ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda y, por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP.

Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración.

d) EL **FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP podrá efectuar obras, cerramientos, hacer vivienda modelo, efectuar enajenaciones, colocar avisos,

etc., mientras dure la construcción y enajenación de la totalidad de la Urbanización Piemonti, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Urbanización. Se suscribe el presente contrato bajo el entendido de que ni ALIANZA FIDUCIARIA, ni el **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP** participaron en el desarrollo del PROYECTO URBANÍSTICO denominado URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL, ni tuvieron injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo, en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del PROYECTO, principalmente la construcción y entrega material del (de los) inmueble(s) objeto de esta transferencia no corresponden a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni al FIDEICOMISO. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputarse responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

e) EL **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP cumplió con la totalidad del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** que suscribieron con **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO CUARTO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP, previa instrucción del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, queda facultada para constituir, en favor de las Empresas Públicas Prestadoras de Servicios Domiciliarios, sobre parte del lote en el cual se construye la URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL, la servidumbre o servidumbres que fueren exigidas por las Empresas Públicas señaladas o aquellas que sean necesarias para su construcción. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s), se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la Urbanización.

PARÁGRAFO QUINTO. EL **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP garantiza por un año (1), contado a partir de la fecha de entrega del(de los) bien(es), el buen funcionamiento del (de los) mismo(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de su responsabilidad. Los detalles de funcionamiento y acabados deberán ser informados por escrito al **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, de conformidad con el procedimiento indicado en el MANUAL DEL USUARIO que se le suministrará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

PARÁGRAFO SEXTO. Se hace constar que el deterioro derivado del uso y/o mal mantenimiento de los bienes comunes que se entreguen por el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto o por el Administrador definitivo, según sea el caso, 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 del Fideicomitente y Beneficiario del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP, por su cuenta y riesgo declara expresamente que la

URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL, cumple con todas las normas exigidas por las Autoridades Municipales de Planeación y de servicios públicos, y se encuentra debidamente aprobada mediante licencias que constan como anexo del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública número _____

CLÁUSULA QUINTA. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: A partir de la fecha de la entrega material o del día en el cual se entiende entregado el inmueble de acuerdo con la Promesa de Compraventa, será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el pago del impuesto predial y de servicios públicos tales como energía, teléfono, acueducto, alcantarillado, gas, tasa de aseo, etc.; 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 a partir de la fecha de la firma de la promesa de compraventa sean establecidos, decretados y/o derramados por Leyes, Decretos, Ordenanzas, Acuerdos, Resoluciones u Oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el inmueble objeto de la presente de la escritura, serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, a partir de la firma de la Promesa de Compraventa mencionada.

Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe en la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, correspondiente a la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL**, gravando el lote en el cual ésta se levanta, EL(LOS) COMPRADOR(ES) asumirá(n) su pago, de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal le corresponda al inmueble.

Si la contribución y/o el gravamen se derraman con posterioridad al desenglobe, será de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el pago de la tarifa individual que se le asigne al inmueble.

En todo caso y/o si por exigencia de alguna Entidad Pública, el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP se ve obligado a cancelar la totalidad del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al inmueble objeto de este contrato, deberá ser pagado por EL(LOS) COMPRADOR(ES) a más tardar el día de la entrega material o el día de otorgamiento de la presente escritura, lo que ocurra primero.

Si con posterioridad a la entrega del inmueble o a la firma de la Promesa (dependiendo del caso) o a la firma de esta escritura, las Empresas Públicas de Medellín, las empresas de servicios públicos domiciliarios, El Municipio de Medellín o la entidad respectiva, facturan a cargo del **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP alguna suma por estos conceptos, por no haber descargado a nombre del nuevo propietario o no haberse realizado la escritura de venta, los pagos serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) y serán reembolsados por éste(os) al **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP**, para lo cual la(s) cuenta(s) cancelada(s) por este último prestará(n) merito ejecutivo para exigir su cobro y deberán ser pagadas al **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP** o al FIDEICOMISO dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha en que se requiera su cancelación.

CLÁUSULA SEXTA. CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: EL(LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) expresamente que a partir de la fecha de entrega material del inmueble, se compromete(n) a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias de la Urbanización de la cual aquél hará parte, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como aquellas que se fijen por concepto de la puesta en funcionamiento de la Urbanización.

CLÁUSULA SEPTIMA. ENTREGA MATERIAL: NOVENA: ENTREGA. A la fecha de firma de la presente escritura, el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP ya ha hecho entrega real y material del (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, quien(es) declara(n) haberlo(s) recibido a entera satisfacción.

EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, manifiesta que los inmuebles que por este acto se transfieren, están dotados de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía y las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio. Las redes serán recibidas por las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, asumiendo ellos la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos.

A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley

PARÁGRAFO: Se advierte expresamente que en el presente contrato se incluyen las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, más no el derecho a la línea telefónica y al aparato telefónico ni el servicio de gas (conexión y suministro), cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva del comprador.

CLÁUSULA OCTAVA. GASTOS: Los gastos notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) y los gastos de inscripción de la Compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán cubiertos en su totalidad por e **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Igualmente, serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todos los gastos de Notaría, Rentas y Registro de los demás actos, tales como Afectación a Vivienda Familiar, Patrimonio de Familia y de Hipoteca a la respectiva Entidad Financiera, así como su cancelación en su debida oportunidad y todos los demás gastos legales y el certificado de propiedad y libertad que debe(n) entregar al banco, según el caso.

Los Gastos Notariales y de Registro por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, son por cuenta de **EL VENDEDOR**

CLÁUSULA NOVENA. PRECIO: El precio de (los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de

Que será cancelada, así:

A) La suma de

que **EL VENDEDOR** declara recibida a su entera satisfacción, a la fecha de firma del presente instrumento.

B) La suma de _____ **PESOS M.L.** (\$ _____), con el producto del Subsidio otorgado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** según Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de fecha _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__), suma esta que será girada al **VENDEDOR**, una vez se dé cumplimiento a las normas pertinentes, para tal fin, en especial a lo preceptuado en el Decreto 824 del 8 de Mayo de 1.999, Decreto 2620 del 18 de Diciembre de 2.000, Decreto 1585 del 30 de Julio de 2.001 y demás normas que los modifiquen, aclaren o complementen.

C) La suma de _____ con el producto de un crédito hipotecario otorgado por el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, como se indicará mas adelante

PARÁGRAFO PRIMERO: Mediante la suscripción del presente instrumento **EL FIDEICOMITENTE** en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. De acuerdo al valor del inmueble, la presente venta es considerada VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO o VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PARÁGRAFO TERCERO. El presente contrato de compraventa tiene por objeto la adquisición de una solución de vivienda nueva de interés social (prioritaria) adquirida por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** con Subsidio Familiar de Vivienda, otorgado por _____, mediante asignación del subsidio familiar de vivienda de fecha _____ (__) de _____ de dos mil _____ (20__), por valor de _____ . (\$ _____).

CLÁUSULA ESPECIAL: EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) por medio del presente instrumento que la carta de adjudicación del Subsidio Familiar de Vivienda cobija a su grupo familiar compuesto por las siguientes personas:

_____, identificadas con:

PARAGRAFO 5. EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a realizar, en un plazo de 10 días calendario contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir

todos los documentos exigidos por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito.

PARÁGRAFO 6. El **VENDEDOR** y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autorizan expresa e irrevocablemente al **BANCO DAVIVIENDAS.A.**, para que el producto de préstamo que se le(s) otorgue a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que el **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS – VIP** tenga a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada directamente al **VENDEDOR** o a quien indiquen **LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** antes mencionado. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cumpla(n) con los requisitos exigidos por **BANCO DAVIVIENDA S.A.** y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

CLÁUSULA DÉCIMA. RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA: El **VENDEDOR** y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** renuncian expresamente en beneficio mutuo a cualquier condición resolutoria que se derive del presente contrato y por lo tanto la venta se otorga firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito o del subsidio que se mencionan en la cláusula décima anterior, evento en el cual **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS – VIP**, quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para la restitución del(de los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula Primera.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA. RADICADO DE VENTA: El **FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, la documentación a que hace referencia el artículo 71 de la ley 962 de julio 8 de 2005, reglamentado mediante el Artículo 1° del Decreto 2180 de 2006, en concordancia con el artículo 185 del Decreto 19 de 2012 como consta en el Oficio Radicador No. _____ expedido el _____ por la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Para la seguridad y estabilidad de la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL**, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá(n) tener en cuenta que la mayoría de los muros del (de los) apartamento(s) son estructurales y que en consecuencia no pueden suprimirse ni reformarse. Por lo tanto, cada vez que vaya(n) a efectuar una reforma o cualquier modificación a su bien de dominio privado, deberá(n) dar cumplimiento al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO. Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, posteriores a la entrega, **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP** no estará obligado a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso, dicha sociedad solo responderá por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original. Las garantías otorgadas por el **FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO** del fideicomiso perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas al (a los) inmueble(s) que no hayan sido efectuadas por el mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. MANIFESTACIONES DEB EL(LOS) COMPRADOR(ES):
Presente(s) en este acto el(los) señor(es)

de las condiciones civiles antes mencionadas y manifestó(aron):

1) Que conoce(n) y acepta(n) en todos sus términos la presente escritura y en especial, la transferencia a título de COMPRAVENTA del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor.

2) Que con el otorgamiento de este instrumento el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP da cumplimiento al contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA celebrada en relación al (los) inmueble(s) objeto(s) de este contrato. En consecuencia, declara a paz y a salvo al FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP y a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., por todo concepto derivado de la venta que en virtud del presente instrumento se efectúa en su favor, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por ningún concepto.

En razón de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y el FIDEICOMISO cumplieron lo establecido en el Contrato de Fiducia, EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a no presentar ningún tipo de reclamaciones ni de acciones legales contra el Patrimonio Autónomo o contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por cualquier concepto.

3) Que declara(n) a paz y a salvo a la sociedad **CONINSA RAMON H. S.A. EN PROCESO DE NEGOCIACION DE EMERGENCIA** por todo concepto, con respecto a las obligaciones que ésta adquirió para con él (ellos).

4) Que declara(n) tener recibido(s) real y materialmente el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia a entera satisfacción, y que ha(n) recibido de manos de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP el MANUAL TÉCNICO PARA PROPIETARIOS, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto.

5) Que declara(n) conocer y aceptar la totalidad de las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, al que se encuentra sometida la URBANIZACIÓN PONTEVERDI - PROPIEDAD HORIZONTAL, estatuto con base en el cual será administrada y regida la totalidad de la misma y al cual se halla(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia; y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad.

6) Así mismo manifiesta(n) que, para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, adquiere(n) el (los) inmueble(s) objeto de esta escritura, con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas.

7) Que con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIA del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado.

8) Que declara(n) conocer que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no ostenta la calidad de CONSTRUCTOR, INTERVENTOR, GERENTE del PROYECTO o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato, y

por esta razón no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, la cual es responsabilidad exclusiva y excluyente de la sociedad **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP**, en los términos del contrato de fiducia del cual surgió dicho patrimonio autónomo y de la Ley.

9) Se declara(n) deudor(es) del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP**, de la suma de
en los términos antes señalados en el presente contrato.

CLAUSULA DECIMA CUARTA. MANIFESTACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP:

En este estado comparece el doctor **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.091.884, quien obra en el presente contrato en su calidad de Presidente y como tal, en nombre y representación legal de **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública No. 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta (4ª) de Medellín, reformada por actos posteriores, con **NIT. 890.911.431-1**, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Comercio de Medellín para Antioquia, que se protocoliza con esta escritura.

Quien manifestó:

- 1) Que la sociedad antes mencionada es **FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP**.
- 2) Que en tal carácter, conoce y acepta, en un todo, el contenido de la presente escritura y obliga a la sociedad que representa a cumplir con lo estipulado a su cargo en la misma.
- 3) Que por lo dicho antes, declara que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO obraron en desarrollo del mismo como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del PROYECTO, y por lo tanto, no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las Unidades Inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del (de los) inmueble(s) transferido(s) o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
- 4) Que en tal carácter, declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

Afectación a Vivienda Familiar

Interrogado(s) EL(LOS) COMPRADOR(ES) por su estado civil y por las circunstancias previstas en el Artículo 6° de la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003, manifestó (aron) bajo la gravedad del juramento que su estado civil es (son) _____, manifiesta(n) que ____ posee(n) otro bien inmueble afectado a vivienda familiar y ____ cumple(n) con los requisitos para afectar a vivienda familiar el inmueble que adquiere(n) mediante esta escritura, por ministerio de la Ley, por lo tanto el

inmueble objeto del presente contrato _____ QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR._____.

TERCERA PARTE

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE BANCO DAVIVIENDA SA:

Compareció(eron) nuevamente, **xxxxxxx** mayor(es) de edad, vecino(s) del municipio de Bello Ant, de transito por Medellín, ciudadano(s) Colombiano(s), identificado(s) con la(las) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) **xxxxxxx** de estado civil **xxxxxxx**, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre, 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 DAVIVIENDA S. A., NIT 860.034.313-7** establecimiento de crédito con domicilio principal en Bogotá D. E. y sucursal en Medellín, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

APARTAMENTO. NRO. xxxxxx -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO xxxxxxxxx -----

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

Parágrafo Segundo: Régimen de propiedad horizontal:

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 lo(s) adquiere (n) a título de compra a **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS – VIP**, según consta en esta escritura.-----

Cuarto: 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 **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** 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 ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, y los ajustes por variación de la UVR cuando el crédito este denominado en esta unidad, 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) 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) 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 a 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 anexidades, mejoras, 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, salvo los mencionados en el contrato de compraventa que consta en esta escritura. 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(Los) Hipotecante(s) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a El Acreedor para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de El(Los) Hipotecante(s) 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 por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.-----

Igualmente confiere(n) poder para que otorgue(n) escritura pública de aclaración, en caso de que se incurriere en error o se presentare cambio en la nomenclatura, denominación, descripción, número de cédula catastral, número de matrícula inmobiliaria, citación de los datos contenidos en los títulos antecedentes y las inscripciones de registro del(los) inmueble(s), o en los nombres, apellidos y números de cédulas de ciudadanía de alguna de las partes.-----

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio, 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 correspondiente.-----

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 correspondiente 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 correspondientes en favor del El Acreedor.-----

Octavo: Que El Hipotecante autoriza 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 solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes , situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga

prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.-----

d) Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.-----

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 el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s), hipotecado(s), sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. -----

g) cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.-----

h) Cuando El(Los) Hipotecante(s) no den al(los) crédito(s) otorgado(s) por El Acreedor la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).-----

i) 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).-----

j) 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 hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.-----

k) 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.----

l) 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. -----

m) 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.-----

n) Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente

o) 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.-----

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 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.-----

Decimoprimer: 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 a un tercero 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). -----

Decimosegundo: El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya cumplido todas las obligaciones para con el 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. Elaborada la minuta de cancelación del gravamen hipotecario en mayor extensión por parte de El acreedor, será entregada a El(Los) Hipotecante (S) con el objeto de que tramite(n) el otorgamiento de la escritura correspondiente, siendo entendido que los gastos que ocasione serán de cargo del VENDEDOR a menos que se haya convenido cosa distinta entre este y El(Los) Hipotecante (S).-----

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el 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.-----

Decimocuarto: 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.-----

Decimoquinto: 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 la doctora **GLORIA MARGARITA DEL PILAR OCHOA CARVAJAL**, mayor de edad, vecino de Medellín, con cédula de ciudadanía No. **42.892.832** de Envigado, obrando como **APODERADA ESPECIAL** del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D. C., convertido en Banco Comercial con su actual denominación por escritura Nro. 3890 de julio 25 de 1.997, de la notaría 18 de Bogotá, lo que acredita con el poder elevado a escritura pública Nro. **5818 de agosto 10 de 2020 de la Notaria 15 de Medellín**, que se protocoliza con la presente escritura y dijo:-----

PRIMERO. Que obrando en el carácter y representación antes citados, acepta la hipoteca que por esta escritura se constituye y las demás declaraciones que en ella constan a favor de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**.-----

Con la presente escritura se protocoliza carta de aprobación del crédito por la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.-----

Comparece nuevamente el doctor **JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.091.884, quien obra en el presente contrato en su calidad de Presidente y como tal, en nombre y representación legal de **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida

mediante escritura pública No. 2647 del 28 de junio de 1972 de la Notaría Cuarta (4ª) de Medellín, reformada por actos posteriores, con **NIT. 890.911.431-1**, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Comercio de Medellín para Antioquia, que se protocoliza con esta escritura, quien manifestó

manifestó:

PRIMERO.- Que **CONINSA RAMÓN H. S.A.** se constituye en deudor solidario por la obligación contenida en el pagaré respectivo, por el cual se incorpora el crédito concedido por **DAVIVIENDA S.A. a EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** para la adquisición de los inmuebles que mediante esta misma escritura se hipotecan y en consecuencia avala dicho pagaré y acepta los términos y condiciones aplicables a dicho crédito contenido en las declaraciones del (de los) HIPOTECANTE(S) que hacen parte de la presente escritura pública. -----

SEGUNDO.- Que también responderá solidariamente por la obligación de presentar esta escritura debidamente inscrita con los respectivos folios de matrículas inmobiliarias ampliados a DAVIVIENDA en el término de noventa (90) días contados a partir de la firma de este instrumento. -----

TERCERO.- Que la solidaridad aquí contraída y el aval antes mencionado solo cesará cuando se cumpla con la obligación citada en la cláusula anterior.-----

CUARTA PARTE **CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA**

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo Sesenta (60) de la Ley Novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) adicionado por el Artículo treinta y ocho (38) de la Ley tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1991) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) que sobre el (los) inmueble(s) adquirido(s) por virtud de este instrumento constituye(n) Patrimonio de Familia a favor suyo, y de sus hijos menores actuales y de los que llegare(n) a tener como lo establece el Artículo 2º de la Ley 91 de 1936. -----

PARÁGRAFO. En concordancia con lo establecido en la presente Cláusula, para todos los efectos legales a que haya lugar, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) que el Patrimonio de Familia Inembargable no será oponible a la entidad que financió el (los) inmueble(s) objeto de este contrato ni al FIDEICOMISO VENDEDOR, ni a la sociedad **CONINSA RAMÓN H. S.A.**

Leída la presente escritura por los otorgantes la encuentra corriente, la aprueban y la firman con el Notario que da fe. Se advirtió del registro dentro del término legal. La firma de la misma indica aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y el Notario; en tal caso las correcciones requieren nueva escritura, suscrita por

todos los que intervinieron en la primera y sufragada por los mismos (Art. 35 Decreto Ley 960/70). -----

LEIDO por los comparecientes el presente instrumento, y advertidos de la formalidad del registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, en el término de dos (2) meses para la venta, contados a partir del otorgamiento de la presente escritura, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 960 de 1970; lo aprueban y firman ante el suscrito Notario, que lo autoriza. -----

PODER: El(La)(los) otorgante(s) del presente instrumento, de las condiciones civiles citadas, de común acuerdo confiere(n) poder especial a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP**, para aclarar, ratificar y/o modificar la presente escritura en cuanto a forma se refiere, sin afectar los elementos esenciales del contrato planteado, con el fin de garantizar el efectivo registro en instrumentos públicos del acto jurídico, que en él se contempla para culminarlo de acuerdo con la intención inicial de las partes.

EL VENDEDOR

CATALINA POSADA MEJÍA
C.C. 43.733.043
Representante Legal,
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Vocera y administradora del Fideicomiso
FIDEICOMISO PONTEVERDI VIS-VIP
NIT. 830.053.812-2

EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO

JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA
C.C.# 70.091.884
REPRESENTANTE LEGAL: CONINSA RAMÓN H. S.A.
NIT. 890.911.431-1
EL(LOS) COMPRADOR(ES)

C. C.
TELÉFONO

**DIRECCIÓN
OCUPACIÓN
ESTADO CIVIL
CORREO ELECTRÓNICO**

**C. C.
TELÉFONO
DIRECCIÓN
OCUPACIÓN
ESTADO CIVIL
CORREO ELECTRÓNICO**

**C.C
BANCO _____ S.A
NIT No.**

ENTIDAD FINANCIERA DAVIVIENDA S.A.

**GLORIA MARGARITA DEL PILAR OCHOA CARVAJAL
C.C. 42.892.832
APODERADA BANCO DAVIVIENDA S.A.
NIT. 860.034.313-7**

NOTARIO _____ DE MEDELLÍN

TABLA DE CONTENIDO

¡Nos encanta ver Familias felices!

1. Acta de Entrega
2. Anexo No. 1 DEL ACTA DE ENTREGA GARANTÍA DEL(LOS) INMUEBLE(S)
3. Anexo No. 2 DEL ACTA DE ENTREGA INVENTARIO DEL(LOS) INMUEBLE(S)
4. Anexo No. 3 DEL ACTA DE ENTREGA DETALLES Y REPARACIÓN
5. Anexo No. 4 DEL ACTA DE ENTREGA MANUAL DE FUNCIONAMIENTO Y GARANTÍAS
6. Anexo No. 5 CARTA DE PRESENTACIÓN ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD
7. ACTA DE ENTREGA DE ELEMENTOS SUELTOS
8. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DIGITAL

Recibido:

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

ACTA DE ENTREGA
URBANIZACIÓN PONTEVERDI PROPIEDAD HORIZONTAL

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 la sociedad

URBANIZACIÓN PONTEVERDI PROPIEDAD HORIZONTAL., quien **en adelante se** denominarán **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B.**

Cmp_Pal_PrimerNombre **Cmp_Pal_SegundoNombre** **Cmp_Pal_PrimerApellido**

Cmp_Pal_SegundoApellido

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

URBANIZACIÓN PONTEVERDI - 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 de la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado(s) en la dirección **PENDIENTE POR CONFIRMAR NOMENCLATURA DEFINITIVA**, San Antonio de Prado, se deja expresa constancia de que, en la fecha de la firma de la presente ACTA, **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** ha hecho entrega real y material del(de los) citado(s) inmueble(s) el cual al momento cuenta con acueducto, alcantarillado y 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 O BENEFICIARIO B.**

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). El cual contiene información sobre las condiciones y los tiempos de atención de la pos construcción, los cuales están a cargo de la Constructora.
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 de la **URBANIZACIÓN PONTEVERDI PROPIEDAD HORIZONTAL** del que hace(n) parte, además de las instrucciones y recomendaciones sobre el buen uso y adecuada conservación del inmueble y de las obligaciones a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, usuarios u ocupantes del mismo, para su debida utilización y mantenimiento.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Son los Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del **URBANIZACIÓN PONTEVERDI PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como los imprescindibles para el uso y disfrute del inmueble descrito, 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 inmueble entregado), 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 _____, en cuatro (2) ejemplares.

EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

Pal_1er_Nombre **Pal_2o_Nombre**
Pal_1er_Apellido **Pal_2o_Apellido**
C.C. _____ DE _____
Estado Civil: _____
Dirección: _____
Ciudad: _____

Alt_1er_Nombre **Alt_2o_Nombre**
Alt_1er_Apellido **Alt_2o_Apellido**
C.C. _____ DE _____
Estado Civil: _____
Dirección: _____
Ciudad: _____

**ANEXO No 1 DEL ACTA DE ENTREGA
GARANTÍA DE(LOS) INMUEBLE (S)**

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

**Pal_1er_Nombre Pal_2o_Nombre Pal_1er_Apellido Pal_2o_Apellido
Alt_1er_Nombre Alt_2o_Nombre Alt_1er_Apellido Alt_2o_Apellido**

PROYECTO: URBANIZACIÓN PONTEVERDI

**INMUEBLE (S): - Uni_Nombre.1 - Uni_Nombre.2
- Uni_Nombre.3 - Uni_Nombre.4 - Uni_Nombre.5 - Uni_Nombre.6**

Nuestro calificado equipo humano y técnico, se ha esmerado cuidadosamente en hacerle(s) entrega de su(s) inmueble(s) en óptimas condiciones, tanto en la parte estructural, como en las líneas vitales y los acabados.

En la fecha de la entrega material del(de los) inmueble(s), se levantará un ACTA (Anexo No. 2) que es parte integrante del ACTA DE ENTREGA, en la que se dejará constancia en forma pormenorizada de los elementos que conforma(n) el (los) inmueble (s) y su estado; **EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) anotar, en el ANEXO N° 3 DETALLES Y REPARACIONES, de dicha acta, los elementos que presentan desperfectos en su apariencia y funcionamiento, que no impiden el recibo y habitabilidad del(de los) inmueble(s), que serán objeto de la Garantía que para tales efectos otorga **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B**.

En los meses posteriores a su entrega, es posible que se presenten algunos inconvenientes en el(los) inmueble(s), solo detectables cuando se hace uso de los mismos, aspectos que son normales en todo proceso de construcción y que no implican ningún riesgo para su(s) inmueble(s), ni afectan su habitabilidad, como es el caso de, ajustes en puertas y Ventanería, humedades o fugas en tuberías, etc., los cuales serán atendidos por el Departamento de Servicio al Cliente, en cumplimiento de la Garantía Legal prevista en la Ley 1480 de 2011 por la cual se expidió el Estatuto del Consumidor, relativa a la calidad, idoneidad, seguridad, buen estado y funcionamiento de las diferentes partes o elementos que conforman el(los) inmueble(s), cuya efectividad, reglamentada por el Decreto 0735 de 2013, deberá solicitarse por escrito dentro de los términos legales de la Garantía, indicados en este documento.

GARANTÍA. Los términos legales para la Garantía que otorga **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** a favor de **EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, son los siguientes:

1. **Para la Estabilidad de la Estructura del (de los) inmueble(s).** El término de diez (10) años contados a partir de la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s).

2. **Para los acabados y líneas vitales del(de los) inmueble(s)**, tales como, infraestructura básica de redes, tuberías que permiten la conducción de energía eléctrica, agua, gas, etc., redes vitales en general, demás elementos no estructurales y partes del(de los) inmueble(s) entregado(s) por **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B**. El término de un (1) año contado a partir de la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s).

3. Se otorgará Garantía por los defectos mínimos que en la fecha de entrega del(los) inmueble(s) consten en el Anexo No 3 DETALLES Y REPARACIÓN, el cual hace parte integrante del acta de entrega, y presenten rayones, manchas, despigados, fisuras, desbordados, quebraduras, roturas, desprendimientos, o problemas de funcionamiento, en elementos tales como:
 - Carpintería metálica, marcos y Ventanería en general.
 - Filetes o filos en general según condiciones propias de los materiales
 - Enchapes (cerámica instalada en muros y pisos)
 - Aparatos sanitarios, lavamanos y accesorios
 - Plafones
 - Lavaplatos
 - Mesones
 - Ajuste y cerramientos en alas de puertas.
 - Ajuste y cerramientos en puertas y vidrieras.
 - Ajuste y cerramientos en ventanas corredizas y celosías.
 - Funcionamiento de Chapas y picaportes
 - Llaves de lavamanos y lavaplatos
 - Aparatos eléctricos y electrónicos externos (tomas, interruptores, rosetas, breakers)
 - Desagües (obstrucciones)

CONDICIONES DE LA GARANTÍA

- La Garantía otorgada corresponde exclusivamente al(a los) inmueble(s) indicado(s) en este documento y su vigencia será la de los términos aquí fijados, contados a partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s).

- Solo serán objeto de Garantía las reclamaciones que se presenten dentro del término de su vigencia, vencido el cual no se dará trámite a ninguna petición.

- No se atenderán las reclamaciones presentadas verbalmente o que no consten por escrito en la forma establecida en el presente documento.

- No son objeto de Garantía las reclamaciones que recaigan sobre los elementos del (de los) inmueble(s) cuya apariencia y funcionamiento no hayan presentado defectos al momento de la entrega del (de los) mismo(s) ni hayan sido motivo de observaciones de ninguna índole por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, ni se encuentren consignados en el Anexo No. 3 DETALLES Y REPARACIÓN.

- Las garantías conferidas por el proveedor, fabricante o instalador de las partes, elementos, materiales o acabados del (de los) inmueble(s), se encuentran contenidas en el Manual Funcionamiento respectivo, en el cual se indican los plazos y condiciones de las mismas, al igual que las garantías suplementarias a la legal, que aquellos hubieren ofrecido. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** consultará(n) dichos manuales, para conocer los plazos adicionales que excedan los de la garantía legal, para efectos de las reclamaciones a que haya lugar.
- **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** no otorgará(n) ningún tipo de garantía sobre ninguna reforma u obra blanca realizada sobre el(los) inmueble(s) diferente a la obra entregada. Tampoco otorga garantías sobre los sistemas, materiales o insumos intervenidos o por reformas o acabado final del (de los) inmueble(s), realizado por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.
- Las partes, insumos, accesorios o componentes, adheridos al(los) inmueble(s), que deban ser cambiados por efectividad de la garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados.
- Cualquier intervención, reparación o mantenimiento de los diferentes elementos que componen la edificación deberá realizarse por personal idóneo y capacitado para tal fin.
- A fin de que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o el(los) usuario(s) pueda(n) informarse adecuadamente en cuanto a las instrucciones y obligaciones que se establezcan sobre el adecuado uso y mantenimiento que deba darse al(los) inmueble(s), para su perfecto funcionamiento, se le hace entrega del Manual de Funcionamiento, el cual debe ser objeto de permanente consulta. Dicho Manual debe darse a conocer a sus ocupantes o a quienes se determine serán los encargados de su cuidado. Es obligación legal de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y del(los) usuario(s), leer cuidadosamente los respectivos manuales así como las instrucciones suministradas por los proveedores o fabricantes y consultar las inquietudes o dudas que se le(s) presenten sobre el uso o mantenimiento de algún artefacto o elemento que compone el(los) inmueble(s), deber que por ley le(s) compete.
- No se aceptan reclamaciones de bienes privados por parte del administrador de la copropiedad, las cuales deberán presentarse por el propietario respectivo.
- Las garantías y reclamaciones relacionadas con las zonas y bienes comunes, deberán ser solicitadas por el administrador de la copropiedad designado según las normas legales que regulen la materia.

EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA

EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B. se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la Garantía que aquí se señala, cuando los defectos, daños o deterioros que presenta(n) el(los) inmueble(s) provengan de:

- **Fuerza mayor o caso fortuito:** Cuando haya un evento de fuerza mayor o caso fortuito que ocasione un daño o deterioro en el(los) inmueble(s), no habrá cubrimiento de las garantías por parte de **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B.** Por tal razón se recomienda que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** asegure(n) su(s) inmueble(s) contra todo riesgo, ante una compañía de seguros legalmente constituida.
- **El hecho de un tercero.** Que haya sido la causa del daño o deterioro del (de los) inmueble(s).
- **El uso indebido del (de los) inmueble(s).** Cuando se haga mal uso del (de los) inmueble(s) por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, usuario o tenedor del(los) mismo(s) o de sus visitantes, que puedan afectar o causarle daños a los elementos que lo(s) conforma(n).
- **No atender las instrucciones contenidas en los respectivos manuales y garantías.** Cuando **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, poseedor, usuario o tenedor del(los) inmueble(s) o sus visitantes, no hayan atendido las instrucciones, recomendaciones y advertencias establecidas en los manuales y en las garantías, en cuanto a la instalación, uso o mantenimiento en ellos señaladas por los proveedores de los materiales, aparatos, equipos o elementos instalados, fabricados o ensamblados en el(los) inmueble(s).
- **Cambios, modificaciones, reformas o reparaciones al(los) inmueble(s).** Cuando **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya(n) introducido reparaciones, modificaciones y/o reformas al(los) inmueble(s), que afecten su estructura, elementos no estructurales, acabados o redes vitales, o cuando haya(n) encargado a terceros para que realicen obras en su(s) inmueble(s) que generen daños o averías a cualquiera de los elementos que lo conforman.
- **Instalaciones inadecuadas.** En caso de daños ocasionados en elementos decorativos o de obra blanca, como consecuencia de instalaciones inadecuadas realizadas por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, o por terceras personas.

PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA

1. ATENCIÓN DE LA GARANTÍA SOBRE ACABADOS Y LÍNEAS VITALES.

- **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) presentar por escrito, dentro del término de un (1) año contado a partir de la entrega del (de los) inmueble(s), en la página web: [www.coninsa.co/LINK SERVICIO AL CLIENTE/SERVICIO POSTVENTA](http://www.coninsa.co/LINK%20SERVICIO%20AL%20CLIENTE/SERVICIO%20POSTVENTA) el o al correo electrónico servicioalcliente@coninsa.co, registrando en él todos los datos solicitados; la reclamación que contenga

la información precisa, clara y completa sobre los desperfectos que se presentan en el(los) inmueble(s).

- **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** entregará a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** la respectiva constancia de recibo de la reclamación.
- Dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la reclamación, **EL FIDEICOMITENTE** realizará la visita de verificación al(los) inmueble(s), para constatar los hechos que se invocan en el escrito de reclamación, de la cual se dejará constancia en el Formato denominado **(RESPUESTA A LA SOLICITUD DE SERVICIOS LOCATIVOS POR GARANTÍA - DETALLES Y REPARACIÓN)**, en el cual se describirán las actividades a realizar, para dar solución a la solicitud, y será firmada por las partes involucradas.

Cuando alguna(s) de la(s) reclamación(es), requiera(n) de un análisis adicional, **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** dará respuesta por escrito al solicitante, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de realización de la visita de verificación, término que podrá prorrogarse por un período igual al inicial, cuando el hecho así lo exija.

- De ser positiva la respuesta, **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** realizará(n) los trabajos de reparación a que haya lugar, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la respuesta dada al solicitante, término que podrá prorrogarse cuando la complejidad de los trabajos así lo determinen, informándose de ello por escrito al **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** así como de la obligación de éste (éstos) de permitir y facilitar la ejecución de las labores requeridas.
- Una vez concluidos los trabajos de reparación y atención de la garantía, **EL FIDEICOMITENTE** comunicará a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** la fecha y hora para hacerle(s) entrega de los trabajos ejecutados, los cuales deberá(n) recibir personalmente o por medio de la persona que autorice(n), en debida forma, dejando la constancia respectiva en el formato denominado **(RESPUESTA A LA SOLICITUD DE SERVICIOS LOCATIVOS POR GARANTÍA DETALLES Y REPARACIÓN)**

2. ATENCIÓN DE LA GARANTÍA POR LA AFECTACIÓN DE LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA DEL(LOS) INMUEBLE(S).

- **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) presentar por escrito, dentro del término de diez (10) años contados a partir de la entrega del(de los) inmueble(s), en la página web: [www.coninsa.co/LINK SERVICIO AL CLIENTE/SERVICIO POSTVENTA](http://www.coninsa.co/LINK_SERVICIO_AL_CLIENTE/SERVICIO_POSTVENTA) o al correo electrónico servicioalcliente@coninsa.co, registrando en él todos los datos solicitados; la reclamación que contenga la información precisa, clara y completa sobre los desperfectos que se presentan en el(los) inmueble(s).
- **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** entregará a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** la respectiva constancia de recibo de la reclamación.

- Dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la reclamación, **FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** realizará la visita de verificación al(los) inmueble(s), para constatar los hechos que se invocan en el escrito de reclamación, de la cual se levantará el acta respectiva por las partes que intervengan en la misma.
- **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** dará(n) respuesta por escrito al solicitante, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de realización de la visita de verificación, término que podrá prorrogarse por un término igual al inicial cuando la complejidad del defecto lo amerite, debiendo informar de ello por escrito al solicitante.
- De ser positiva la respuesta, **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** realizará los trabajos de reparación a que haya lugar, dentro del plazo que señalen los estudios técnicos que definan la solución a implementar, que permitan restituir las condiciones de estabilidad requeridas conforme a las normas de sismo resistencia con base en las cuales fue diseñado. **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** informará a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, sobre la programación de los trabajos en el término indicado y de la obligación de éste (éstos) de permitir y facilitar la ejecución de las labores que se requieran.
- Una vez concluidos los trabajos de reparación y atención de la garantía, **EL FIDEICOMITENTE O BENEFICIARIO B** informará(n) a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** la fecha y hora para que acuda(n) a recibir los trabajos ejecutados, personalmente o por medio de la persona que esté debidamente autorizada para el efecto. En caso de renuencia para el recibo de dichos trabajos, se dejará constancia de ello en el acta de entrega, ante testigos, dejando consignado que a partir de dicha fecha se entenderá atendida la garantía.

Fecha de inicio de la garantía:

(Fecha de entrega de los inmuebles)

Firma de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

PO FO 014 Garantía

EDICIÓN 002 FECHA: 10-05-2013

**ANEXO No. 2 DEL ACTA DE ENTREGA
INVENTARIO ESTADO DEL (LOS) INMUEBLE(S) PROYECTO
DESCRIPCIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S)**

**UBRANIZACIÓN PONTEVERDI - _ - Uni_Nombre.1 - Uni_Nombre.2 - Uni_Nombre.3 -
Uni_Nombre.4 - Uni_Nombre.5 - Uni_Nombre.6**

DESCRIPCIÓN	UND.	CANT.	ESTADO	
			BUENO	OBSERV.
<u>FACHADAS</u>				
Fachada en concreto con pintura texturizada				
Alfajías en Aluminio crudo				
<u>ACCESO</u>				
Nomenclatura				
Puerta de acceso metálica con marco				
Cerradura más tiradera				
<u>SALON, COMEDOR, BIBLIOTECA Y HALL DE ALCOBAS</u>				
Tomacorriente doble				
Interruptor doble				
Plafón				
Detector de humo				
Ventana				
<u>BAÑO</u>				
Lavamanos				
Grifería				
Sanitario				
Incrustaciones (toallero, porta papel)				
Interruptor				
Piso en cerámica zona seca, enchape en ducha				
Tomacorriente GFCI				
Puerta en madera con cerradura				
<u>COCINA</u>				
Pozuelo				
Rejilla Pozuelo				
Mesón acero inoxidable				
Tomacorriente				
Salida y Llave de gas				
Tablero de Breakers (donde aplique)				
<u>ZONA DE ROPAS</u>				
Lavadero				

Interruptor sencillo				
Rejilla en lavadero				
<u>ALCOBA PPAL</u>				
Ventana				
Toma Corriente				
Interruptor				
Plafón				
<u>ALCOBA 2</u>				
Ventana				
Toma corriente				
Interruptor				
Plafón				

El (la) (los) BENEFICIARIO DE ÁREA declara recibido a satisfacción el día _____ del mes _____ de 20_____.

Pal_1er_Nombre Pal_2o_Nombre
Pal_1er_Apellido Pal_2o_Apellido

Alt_1er_Nombre Alt_2o_Nombre
Alt_1er_Apellido Alt_2o_Apellido

C.C. _____ DE _____

C.C. _____ DE _____

ASESOR COMERCIAL

Nombre: _____

c.c. No: _____ **de** _____

OBRA URBANIZACIÓN PONTEVERDI

Nombre: _____

c.c. No: _____ **de** _____

**ANEXO No 3 DEL ACTA DE ENTREGA
(DETALLES Y REPARACIÓN)**

NOMBRE BENEFICIARIO (S): _____

ECHA: (DÍA)____ (MES)____ (AÑO)____
PROYECTO: URBANIZACIÓN PONTEVERDI

INMUEBLE(S): Uni_Nombre.1
- Uni_Nombre.2 - Uni_Nombre.3
- Uni_Nombre.4 - Uni_Nombre.5
- Uni_Nombre.6

LECTURA DE MEDIDORES

ACUEDUCTO: _____ m³
ENERGIA: _____ kw
GAS: _____ dm³

TELÉFONOS: _____ - 2-

EMAIL: Correo Electrónico - 2- Correo Elec Alter _____

Descripción Detalle(s) Encontrado(s)	Cód.	Ubicación	Fecha de Reparación	Recibo a satisfacción

El(Los) beneficiario(s) autoriza(n) el ingreso del personal de la Constructora al(los) inmueble(s) antes descrito (s), para realizar los trabajos que se detallan en el presente documento.

OBSERVACIONES:

Si vencido el término de ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de reparación de los detalles, no se han presentado nuevas reclamaciones sobre los mismos, y no ha sido firmado el **RECIBO A SATISFACCIÓN** por El(los)Beneficiario(s), los trabajos ejecutados se entenderán recibidos de conformidad por parte de éste.

Firma Beneficiario(s):

Firma del Residente que realiza la entrega:

Fecha Inicio Trabajos:

Señores

Urbanización PONTEVERDI

La Ciudad

Yo, **Pal_1er_Nombre Pal_2o_Nombre Pal_1er_Apellido Pal_2o_Apellido, Alt_1er_Nombre Alt_2o_Nombre Alt_1er_Apellido Alt_2o_Apellido** identificado con la cédula de ciudadanía No. **__C.C.__** y **__C.C.__** respectivamente, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Estatutaria 1581 del 17 de octubre de 2012, "Por la cual se dictan las disposiciones generales para la protección de datos personales", por medio de la presente declaro expresamente que:

1. Para efectos de acceder a los productos y servicios de **LA URBANIZACIÓN PONTEVERDI**, suministro mis datos personales, los que autorizo sean utilizados por la Compañía en mención para la realización de sus negocios y por terceros relacionados con el desarrollo del negocio, tales como: Empresas de Servicios Públicos, Centrales de Riesgo, Aseguradoras y Fiduciarias, entre otras. Igualmente autorizo que mis datos personales sean utilizados para enviarme información y correspondencia.
2. **LA URBANIZACIÓN PONTEVERDI** me ha informado de manera expresa que mis datos podrán ser recolectados, recaudados, almacenados, usados, circulados, suprimidos, transferidos, procesados, compilados, intercambiados, tratados, actualizados e incorporados en bases de datos de la Compañía. Aclarando que en ningún momento estas bases de datos se comercializarán con otras Empresas o Sociedades, según se estipula en nuestra **Política en Materia de Protección de Datos Personales**.
3. **LA URBANIZACIÓN PONTEVERDI** me ha informado que en su página web www.coninsa.co puedo leer su **Política en Materia de Protección de Datos Personales** y solicitar la actualización o remoción (siempre y cuando no tengamos relación contractual establecida) de mis datos personales, escribiendo al correo mercadeoycom@coninsa.co o comunicándome en Medellín al teléfono (57+4) 511 61 99 Ext: 3XXX, personal de Servicio al Cliente.

Atentamente,

Firma

Doc. De Identidad

Firma

Doc. De Identidad



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín, 25 de mayo de 2023

**ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “PONTEVERDI”
SUBSANACIÓN**

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

Observado No. 1: Conforme con la anotación No. 3 del certificado de libertad y tradición, el actual titular del bien es Alianza Fiduciaria S.A, como vocera del Fideicomiso Ponteaverdi VIS VIP, por lo que conforme al artículo 9 de la ley 66 de 1968 , cuando el propietario del bien es distinto al solicitante, deberá coadyuvar la solicitud que realizó el solicitante, en este sentido, Alianza Fiduciaria S.A, como vocera del Fideicomiso Ponteaverdi VIS VIP, deberá coadyuvar la solicitud presentada por Coninsa Ramón H, en la Subsecretaría de Control Urbanístico.

Respuesta: Se presenta, se subsana el presente observado.

Observado No. 2: Conforme a la anotación No. 4 del certificado de libertad y tradición, el Banco Davivienda S.A., gravó con hipoteca abierta sin límite de cuantía el inmueble objeto de la solicitud, por lo conforme al numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, Davivienda S.A, deberá presentar a la Subsecretaría de Control Urbanístico una carta, debidamente firmada, donde se obligue a liberar los lotes, en la medida que se vayan enajenando.

Respuesta: Se presenta, se subsana el presente observado.

Observado No. 3: Aclarar literal d de la cláusula sexta del modelo de promesa de compraventa, en el siguiente sentido: que en caso de encontrarse irregularidades, imperfecciones y/o fisuras en los muros o losas del inmuebles, deben ser asumidas por el promitente vendedor, de conformidad con la garantía legal.

Respuesta: Se aclara, se subsana el presente observado.

Observado No. 4: Aportar cuadro resumen, en el cual se consagra las condiciones de entrega, fecha y hora del otorgamiento de escritura pública, sin embargo, este no fue aportado, por lo que debe remitirse.

Respuesta: Se presenta cuadro resumen del contrato de promesa de compraventa, el cual se encuentra conforme a las leyes que regulan la materia, por tanto se subsana el presente observado.

Observado No. 5: Aportar contrato de fiducia mercantil irrevocable.



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Respuesta: Se presentó contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria del fideicomiso Porteverdi VIS-VIP con otrosí No. 1, por tanto, se subsana.

Observado No. 6: Aportar modelo de escritura pública.

Respuesta: Fue aportada y está conforme a las leyes que regulan la materia.

Observado No. 7: Aportar modelo de acta de entrega:

Respuesta: Fue aportada y está conforme a las leyes que regulan la materia

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **ES VIABLE** proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del proyecto inmobiliario **Ponteverdi**.

Atentamente,

Abogada/ Contratista
Subsecretaría Control Urbanístico