



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 3 3 0 0 0 2 8 4 9 *
Medellín, 04/01/2023

Respuesta a Solicitud No **202210387186** del 16 de noviembre de 2022
Certificación de cumplimiento de requisitos para la Enajenación de
Inmuebles destinados a Vivienda del
PROYECTO INMOBILIARIO PORTOBELO APARTAMENTOS
49 unidades de vivienda
CR 77C 48 37
CBML 11130060034

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 INMOBILIARIO PORTOBELO APARTAMENTOS**, de la sociedad **GRUPO SAN REMO SAS** con Nit: **900.088.623-1** y como representante legal **JOSE DAVID RAMIREZ SALDARRIAGA** con c.c. # **98.669.708**, inscrito en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinado a vivienda, con inscripción # **05** y con radicado bajo el Nro. **202030019430**. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción, **se debe solicitar inmediatamente, la correspondiente Certificación Técnica de Ocupación o en su defecto la Autorización de Ocupación de Inmuebles**, en virtud de lo establecido en el



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330002849



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B. Proyecto **PORTOBELLO APARTAMENTOS – CR 77C 48 37- CBML: 11130060034- Licencia urbanística: C4-2009-21**

Proyectó: Christian Constaín Administrador - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Edwin Andrés Gómez Abogado - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Roosevelt Jair Ospina Líder de Programa Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330002849

MEMORANDO



Alianza



Señores
SERGIO ALFREDO RAMIREZ ZULUAGA
Dirección CALLE 32 F 76-125 INTERIOR 1302
TELEFONO 3174400071
Correo gestionhumana.belarru@gmail.com
Medellín

Fecha	11/06/2022 11:29:30 a.m. (S)	M1293568
Destinatario	SERGIO ALFREDO RAMIREZ	
Remitente	DENIS SEPULVEDA CANO	

Asunto: Entrega de Documento- FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO

Según lo indicado, estamos enviando Los siguientes documentos:

1. UNA copia del contrato del asunto firmado por Alianza para su archivo.

Cordialmente

DENIS SEPULVEDA CANO
Asistente de Negocios Fiduciarios
Alianza Fiduciaria
Cra 43 A No 14-57 Piso 7 y 8
Medellín
Tel: 450200 Opc 3 Ext. 4065
dsepulveda@alianza.com.co



Alianza
Fiduciaria

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO**

Entre los suscritos a saber, por una parte, **JOSE DAVID RAMIREZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.669.708 quien actúa en calidad de representante legal de **GRUPO SAN REMO S.A.S.**, sociedad comercial con domicilio en Medellín, identificada con NIT. 900.088.623-1, constituida por Escritura Pública No. 1639, otorgada en la Notaría Primera 20ª de Medellín el 24 de mayo de 2006, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 06 de junio de 2006, en el libro 9, bajo el No. 5724, debidamente autorizado por la Asamblea Extraordinaria de Accionista según consta en Acta No. 57 del 7 de abril del 2022 todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal que se adjunta; **RAÚL ESPINAL PÉREZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.405.171 quien actúa en calidad de representante legal suplente de **CONSTRUCTORA ZUCCARO S.A.S.**, sociedad comercial con domicilio en Medellín, identificada con NIT.900.138.748-9, constituida por escritura pública No. 1035 otorgada en la notaría 12 de Medellín, en febrero 22 de 2007, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín el 8 de Marzo de 2007, en el libro 9, bajo el No. 2768, debidamente autorizado por la Asamblea Extraordinaria de Accionista según consta en Acta No. 33 del 7 de marzo del 2022, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal que se adjunta; **SERGIO ALFREDO RAMIREZ ZULUAGA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.126.268 quien actúa en calidad de representante legal de **PROMOTORA SANTA FE S.A.S.**, sociedad comercial con domicilio en Bello, Antioquia, Colombia, identificada con NIT. 900.306.146-6, constituida por documento privado el 10 de agosto de 2009, de los accionistas, registrada en la Cámara de Comercio, de Medellín para Antioquia el día 14 de agosto de 2009, en el libro 9, bajo el No. 11156, debidamente autorizado por la Asamblea Extraordinaria de Accionista según consta en Acta No. 20 del 7 de marzo del 2022, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal que se adjunta; **SERGIO ALFREDO RAMIREZ ZULUAGA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.126.268 quien actúa en calidad de representante legal de **CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S.**, sociedad comercial con domicilio en Medellín, identificada con NIT. 900.857.133-4, constituida por documento privado de 26 de mayo de 2015, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 09 de junio de 2015, en el libro 9, bajo el No. 10944, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal que se adjunta debidamente autorizado por la Asamblea Extraordinaria de Accionista según consta en Acta No. 20 del 7 de marzo del 2022; quienes en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS**, y por otra parte, **CATALINA POSADA MEJÍA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.733 043, quien en su calidad de representante legal, obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública No. 545 del 11 de febrero de 1.986 otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, autorizada para funcionar con permiso expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, mediante el presente documento proceden a celebrar el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, para la constitución de patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO**, el cual para todos los efectos se identificará con Nit. **836 053.812-2** que se registrará por las siguientes estipulaciones, previo los siguientes

ANTECEDENTES:

PRIMERO: La sociedad Constructora Telaviv S.A.S. es actualmente propietario de los **INMUEBLES** identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria 01-120059, 001-867358, 001-1070571, y 001-40541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur – Antioquia.





Alianza

Fiduciaria

SEGUNDO: Que el propietario de los lotes tiene interés en transferir a una Sociedad Fiduciaria el INMUEBLE antes mencionado a un Fideicomiso de Administración Simple administrado por una Sociedad Fiduciaria. Del mismo modo, las sociedades Grupo San Remo S.A.S., Constructora Zuccaro S.A.S. y Promotora Santa Fe S.A.S., aportarán al momento de la constitución del Fideicomiso la suma de un millón pesos (\$1'000.000\$ M.L.C).

TERCERO: En este sentido, Constructora Telaviv S.A.S., Grupo San Remo S.A.S., Constructora Zuccaro S.A.S. y Promotora Santa Fe S.A.S. en condición de **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** y Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora **FIDUCIARIA**, proceden a celebrar Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Simple.

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

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 AUTONOMO.** Se entenderá por éste el conjunto de bienes, derechos y obligaciones afectos al objeto de este contrato, creado a través del presente contrato que se denominará **FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO**
- 2. FIDUCIARIA.** Es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conforman el patrimonio autónomo en los términos y condiciones establecidos en este documento.
- 3. FIDEICOMITENTE.** Son Constructora Telaviv S.A.S., Grupo San Remo S.A.S., Constructora Zuccaro S.A.S. y Promotora Santa Fe S.A.S., de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, y cuya participación en los derechos fiduciarios derivados del **FIDEICOMISO** corresponde a:

Fideicomitente	Porcentaje de Participación
Constructora Telaviv S.A.S.	99.943684%
Grupo San Remo S.A.S.	0.018772%
Constructora Zuccaro S.A.S.	0.018772%
Promotora Santa Fe S.A.S.	0.018772%
Total	100%

- 4. BENEFICIARIOS.** Son aquellas personas en provecho de las cuales se celebra el presente Contrato de Fiducia Mercantil, en este caso son los mismos **FIDEICOMITENTES**.



5. **BIENES FIDEICOMITIDOS.** Se refiere a todos los bienes, muebles o inmuebles que ingresan o ingresarán al FIDEICOMISO que por este instrumento se constituye, a título de Fiducia Mercantil Irrevocable o a cualquier otro título. Para la constitución del presente fideicomiso se indica que son de dos clases:

5.1. INMUEBLE(S)

- Son los predios identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 001-120059, 001-867358, 001-1070571, y 001-40541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, que serán transferidos posteriormente por Constructora Telaviv S.A.S., quien ostenta la titularidad de estos actualmente.

5.2. DINERO: Será la suma de UN MILLÓN DE PESOS M.L.C. (\$1.000.000) aportada por Grupo San Remo S.A.S., Constructora Zuccaro S.A.S. y Promotora Santa Fe S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTES, para la constitución del presente FIDEICOMISO.

6. **COMITÉ FIDUCIARIO:** Máximo órgano de administración del presente fideicomiso, encargado de impartir las instrucciones a la FIDUCIARIA para la ejecución del contrato de fiducia. Sus funciones se describen más adelante.

CAPÍTULO II

MANIFESTACIÓN Y DECLARACIÓN DE LAS PARTES

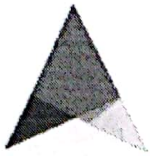
CLÁUSULA SEGUNDA - MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas

CLÁUSULA TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO. El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por LOS FIDEICOMITENTES para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES. Con la firma del presente documento, LOS FIDEICOMITENTES declaran

1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato y posteriormente se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo)



Alianza

Fiduciaria

de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

2. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES** se encuentran: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.
3. **CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES**, 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. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
5. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
6. **TRIBUTOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
7. **SITUACIÓN FINANCIERA: LOS FIDEICOMITENTES** declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
8. **PROPIEDAD: LOS FIDEICOMITENTES** declara y garantiza que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.
9. **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 que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto 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.
10. **DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que ALIANZA, los 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 indican que conocen quien ostenta dicho





Alianza

Fiduciaria

cargo en ALIANZA, que conocen las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que les han suministrado información relacionada con los derechos que como clientes tienen 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. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregado a LOS FIDEICOMITENTES a la firma del presente contrato.

CAPÍTULO III

OBJETO DEL CONTRATO

CLÁUSULA QUINTA - OBJETO DEL CONTRATO. El objeto del presente contrato consiste en que ALIANZA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO que por este documento se constituye mantenga la titularidad jurídica de los bienes transferidos a título de Fiducia Mercantil y realice las gestiones que EL COMITÉ FIDUCIARIO por escrito le indique, en los términos y condiciones de las instrucciones que se establecen más adelante.

PARÁGRAFO PRIMERO: El presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad al desarrollo de un proyecto inmobiliario. Para tal efecto deberá suscribirse entre todas las partes un documento que contenga las cláusulas requeridas, previo acuerdo de la comisión fiduciaria que será cobrada para tal fin. Además de lo anterior, deberá realizarse un estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el futuro proyecto, para lo cual LOS FIDEICOMITENTES se comprometen a asumir el pago de los honorarios del abogado que lo realice.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La responsabilidad de la FIDUCIARIA se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este CONTRATO y, por tanto, no comprende ninguna relacionada con el desarrollo y ejecución de lo no previsto expresamente en este CONTRATO, en consecuencia, la responsabilidad de la FIDUCIARIA se predica de la gestión de administración de los bienes que conforman el FIDEICOMISO y tan sólo por ella responderá en los términos del presente CONTRATO. Por lo tanto, es responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES dejar en claro frente a cualquier tercero el alcance de las obligaciones de la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO IV

CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA SEXTA - CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO. El presente FIDEICOMISO estará conformado así:

- a) Un aporte inicial en dinero de Un Millón de Pesos (\$1.000.000,00) que realizarán Grupo San Remo S.A.S., Constructora Zuccaro S.A.S., y Promotora Santa Fe S.A.S., en su calidad de Fideicomitentes
- b) Posteriormente, mediante Escritura Pública de Adición en Fiducia Mercantil, Constructora Telaviv S.A.S. transferirá al FIDEICOMISO el 100% del derecho de propiedad que tiene sobre el siguiente bien:
 - Un lote de terreno, cuya área y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 17342 del 02 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Quince de Medellín, identificado con el Folio de Matriculación Inmobiliaria 001-120059, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur- Antioquia.
 - Un lote de terreno, cuya área y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 17354 del 02 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Quince de Medellín, identificado con el Folio de Matriculación Inmobiliaria 001-867358, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur- Antioquia.





Alianza

Fiduciaria

- Un lote de terreno, cuya área y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 17355 del 02 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Quince de Medellín, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 001-1070571, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur- Antioquia.
- Un lote de terreno, cuya área y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 17353 del 02 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Quince de Medellín, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 001-40541, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur- Antioquia.

LOS FIDEICOMITENTES o los terceros que designen **LOS FIDEICOMITENTES Y/O EL COMITÉ FIDUCIARIO** podrán incrementar el **FIDEICOMISO** con otros bienes muebles o inmuebles adicionales a los citados previamente.

PARÁGRAFO PRIMERO: A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él entreguen **LOS FIDEICOMITENTES**, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiera el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen, los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando quiera que en desarrollo de la gestión sobre los bienes fideicomitidos estos generen rendimientos o utilidades, en cuanto al uso y destino que se dará a los mismos, así como el momento para su ejecución, tanto los rendimientos como las utilidades harán parte del **FIDEICOMISO**, y su administración y disposición estarán sujetas a las mismas reglas de los bienes fideicomitidos establecidas en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante lo anterior, los referidos inmuebles se entenderán real y efectivamente transferidos al **FIDEICOMISO** cuando la titularidad jurídica de dichos bienes en cabeza de **ALIANZA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición de cada predio; documento que **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a entregar a **LA FIDUCIARIA** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración de la escritura de adición por medio de la cual el propietario jurídico de los mismos realice la transferencia al Fideicomiso y a partir de dicha fecha cada seis (6) meses durante la vigencia del Patrimonio Autónomo.

PARÁGRAFO CUARTO: Respecto de los inmuebles que vayan a ingresar al **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA** llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, 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 dichos inmuebles al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO QUINTO: En todo caso, es responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES** llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con la 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 correspondan **LOS FIDEICOMITENTES** y su actividad económica.

6.2. Saneamiento por evicción y vicios redhibitorios: Constructora Telaviv S.A.S. manifiesta que los inmuebles que transferirá son de su exclusiva propiedad, que no los ha enajenado antes de hoy, y que están libres de censo, arrendamiento por escritura pública, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria ni patrimonio de familia, ni ninguna otra limitación al dominio. No obstante lo anterior, Constructora Telaviv S.A.S. se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, obligación que se hace extensiva no sólo frente a **ALIANZA** sino frente a los terceros a quienes ella transfiera este bien o sus desmembraciones, haciendo suyas Constructora Telaviv S.A.S. dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que **LOS FIDEICOMITENTES** ha autorizado a **ALIANZA** para hacer





constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO: Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, **LOS FIDEICOMITENTES** se obliga a responder por ellas ante **ALIANZA** 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 de los bienes fideicomitidos.

6.3. Declaración de paz y salvo: Constructora Telaviv S.A.S., transferirá los inmuebles a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos del orden nacional, departamental, distrital o municipal. Serán de cargo de los **BENEFICIARIOS**, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se hayan causado o liquidado con posterioridad a la fecha de este contrato. Constructora Telaviv S.A.S., igualmente transfiere los inmuebles en paz y a salvo por todo concepto de pago de servicios públicos, obligándose junto con los **BENEFICIARIOS** a mantenerlos al día y a paz y salvo por tales conceptos, durante toda la vigencia del presente contrato.

6.4. Custodia y Tenencia: Una vez sean transferidos el bien inmueble con el cual se ha de incrementar el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye, **LOS FIDEICOMITENTES** conservarán la custodia y la tenencia material de los mismos, a título de Comodato Precario. **LOS FIDEICOMITENTES** responderán ante **ALIANZA** y ante los terceros futuros **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a él se le dé. **ALIANZA** podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido, cuando se presente perturbación en la tenencia o cuando se le dé al bien un uso diferente para el cual se ha entregado. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **LOS FIDEICOMITENTES** se comprometen de manera clara, expresa y exigible a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios, el quinto (5) día calendario siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato. En todo caso, **LOS FIDEICOMITENTES** deberá cancelar a título de multa a **ALIANZA** cuatro (04) salarios mínimos mensuales legales vigentes por cada día de mora en la entrega del inmueble.

6.4.1. Obligaciones del Comodatario:

- No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de **EL COMODANTE**, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
- Notificar a **ALIANZA** de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
- Entregar a **ALIANZA** el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por **ALIANZA**. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
- Permitir que **ALIANZA** o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

6.4.2. Duración del Contrato de Comodato: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

CAPÍTULO V

PATRIMONIO AUTÓNOMO

CLÁUSULA SÉPTIMA - CONFORMACIÓN - DENOMINACIÓN. Para todos los efectos legales, con los bienes que se transfieran y los demás que en desarrollo o ejecución de éste contrato llegue a recibir y/o adquirir **ALIANZA**, se conforma un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO**.

CLÁUSULA OCTAVA - SEPARACIÓN DE LOS BIENES. Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **ALIANZA** y no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LOS FIDEICOMITENTES**, de los **BENEFICIARIOS**, ni de **ALIANZA** y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

CLÁUSULA NOVENA - MANEJO CONTABLE. LA **FIDUCIARIA** contabilizará los bienes, pasivos y demás efectos patrimoniales del **FIDEICOMISO**, según las normas a que está obligada.

Para efectos de reportes de rentas y patrimonio ante las entidades competentes (**DIAN**, Superfinanciera) la **FIDUCIARIA** atenderá lo previsto en la Cláusula Décima Sexta, Beneficiarios.

CAPÍTULO VI
DESARROLLO DEL OBJETO DEL CONTRATO

CLÁUSULA DÉCIMA. INSTRUCCIONES. Para el cumplimiento del objeto de este contrato, **ALIANZA** deberá seguir las siguientes instrucciones que imparta **EL COMITÉ FIDUCIARIO** y por escrito:

1. Recibir los bienes transferidos a título de Fiducia Mercantil y mantener la titularidad jurídica de los mismos.
PARÁGRAFO: Los bienes inmuebles que se llegaren a transferir deberán contar, previa a la suscripción de la escritura pública de transferencia, con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice. **ALIANZA** estará exenta de toda responsabilidad en el evento de que el mismo no sea aportado, siendo responsabilidad exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES** aportar dicho estudio.
2. Recibir con posterioridad a la firma del presente contrato bienes que sean transferidos con el fin de incrementar los bienes del patrimonio autónomo aquí constituido, previa instrucción dada para tal efecto por **EL COMITÉ FIDUCIARIO**.
3. Recibir los recursos que sean aportados por **LOS FIDEICOMITENTES** o provenientes de la operación y de los negocios del **FIDEICOMISO** e invertirlos y administrarlos en los Fondos administrados por **ALIANZA**.
4. Realizar las gestiones necesarias con los bienes del **FIDEICOMISO** según las instrucciones que imparta **EL COMITÉ FIDUCIARIO** incluida la enajenación a cualquier título de los mismos.
5. Previa instrucción del **EL COMITÉ FIDUCIARIO**, conceder el uso y el goce de los bienes del **FIDEICOMISO** a quien este indique.
6. Previa instrucción del **EL COMITÉ FIDUCIARIO**, distribuir entre los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los dineros del **FIDEICOMISO**.
7. Si se llegaren a tener recursos dinerarios en el Fideicomiso, el presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los giros que ordene **EL COMITÉ FIDUCIARIO**:

Los giros que sean instruidos a **ALIANZA** por **EL COMITÉ FIDUCIARIO** mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que los integrantes del **COMITÉ FIDUCIARIO**, realicen los registros y solicitudes de usuarios y perfiles



necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado ANEXO CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LINEA.

EL COMITÉ FIDUCIARIO o los usuarios por él autorizados, 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 giro por parte de **EL COMITÉ FIDUCIARIO**, la **FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes, que apliquen según sea el caso: Los requisitos consistirán en elementos tales como pero sin limitarse a las aprobaciones de los usuarios y perfiles registrados o firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de giro: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de giro tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del giro. Las solicitudes de giro deben estar debidamente soportadas, según corresponda. (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 a **EL COMITÉ FIDUCIARIO**. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de giro están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al **EL COMITÉ FIDUCIARIO** para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no realizará giros sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un giro, 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 giro respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada giro, dos (2) días hábiles desde el momento en que se ha realizado la aprobación final en el portal y/o de la recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, realizada por **EL COMITÉ FIDUCIARIO** o los usuarios registrados y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

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

8. Restituir a la terminación del contrato los bienes Fideicomitidos, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato de Fiducia y siguiendo las instrucciones de **EL COMITÉ FIDUCIARIO**. **PARÁGRAFO:** Queda claro para las partes que si llegasen a existir varios Beneficiarios, la restitución se hará en común y proindiviso de conformidad con el porcentaje de beneficio en el Fideicomiso.

**CAPÍTULO VII
DE LAS PARTES**





Alianza

Fiduciaria

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE ALIANZA. Para el cumplimiento del objeto de este contrato, **ALIANZA** asume obligaciones de medio y no de resultado. En especial asume las obligaciones que se enuncian a continuación:

1. Realizar las gestiones relacionadas con cumplimiento del objeto del contrato, de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL COMITÉ FIDUCIARIO**.
2. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los propios y de los otros que correspondan a otros negocios fiduciarios.
3. Invertir los recursos fideicomitidos según lo previsto en este contrato.
4. Ejercer en su calidad de propietario fiduciario de los bienes descritos, los derechos y las acciones o excepciones derivadas de dicha calidad, respecto de los bienes que en este acto se le transfieren como vocero y administrador del **FIDEICOMISO**. Su ejercicio está supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le den **LOS FIDEICOMITENTE** o **LOS BENEFICIARIOS** y que aquellos suministren los recursos necesarios para tal fin, quienes por lo tanto serán responsables de los perjuicios que se causen con tales omisiones. La no existencia de recursos para la adecuada protección de los bienes liberará a **ALIANZA** de toda responsabilidad sobre las consecuencias que dichos hechos tengan sobre los bienes del **FIDEICOMISO**.
5. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta **EL COMITÉ FIDUCIARIO**, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del **FIDEICOMISO**.
6. Pedir instrucciones a **EL COMITÉ FIDUCIARIO**, 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 COMITÉ FIDUCIARIO**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
7. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones 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.
8. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del **FIDEICOMISO**. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al siguiente correo electrónico gerencia@gruposanremo.com 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 Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera. Por su parte, los **BENEFICIARIOS** tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de **LA FIDUCIARIA**, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.
9. Llevar una contabilidad del **FIDEICOMISO** separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberán entregarlos de manera obligatoria **LOS FIDEICOMITENTES** a Alianza de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. Alianza **NO** tendrá responsabilidad si estos no son entregados a **LA FIDUCIARIA** cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
10. Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme a este contrato o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario, previa instrucción de **EL COMITÉ FIDUCIARIO**.





11. Adelantar y llevar a su término la liquidación parcial y la liquidación final del Patrimonio Autónomo de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.
12. Cobrar la comisión a que tiene derecho.
13. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES En desarrollo del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES** contraen las siguientes obligaciones:

1. Suministrar oportunamente a **ALIANZA** las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el patrimonio autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones.
2. Pagar oportunamente la remuneración de **ALIANZA** prevista en este contrato.
3. Prestar su colaboración a **ALIANZA**, para la realización del fin establecido en este contrato.
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente contrato, y sustituir a **ALIANZA** procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.
5. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar a **ALIANZA** fotocopia 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 quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente.
6. Suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, por las comisiones fiduciarias.
7. Mantener en todo momento a **ALIANZA** libre de todo daño, perjuicio, gasto o pérdida que sufra o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del presente contrato, así como de toda reclamación judicial o extrajudicial.
8. Entregar a la liquidación del **FIDEICOMISO** los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que conformaron el **FIDEICOMISO** en donde conste que el **FIDEICOMISO** ya no es titular inscrito de los mismos, mientras no se dé cumplimiento a esta obligación el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se continuará causando a favor de **ALIANZA** la comisión fiduciaria establecida en este contrato.
9. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso las políticas contables a aplicar, las cuales 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 notificar a la Fiduciaria las políticas contables a aplicar.
10. En el evento en el cual ingrese al **FIDEICOMISO** que se constituye por este documento recursos dinerarios, seguir el procedimiento de giros establecido en el numeral séptimo de la Cláusula Novena del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro.
11. Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado ANEXO No. 1 CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA, el cual hace parte integral del presente contrato como Anexo No. 1 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).





Alianza

Fiduciaria

12. En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** deberán:
- Solicitar mediante el Anexo No. 2 denominado solicitud de "creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio", adjunto al presente contrato como Anexo No. 2, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
 - 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 **LOS FIDEICOMITENTES** y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia **LOS FIDEICOMITENTES** reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

PARÁGRAFO: En el evento de presentarse un litigio derivado de la ejecución del presente contrato con terceros, o para procurar la defensa de los bienes de **EL FIDEICOMISO** durante la vigencia del presente contrato, e incluso una vez terminado y liquidado el mismo, los gastos y costos ocasionados serán de cargo exclusivo de **LOS FIDEICOMITENTES**, así como los honorarios del abogado que represente los intereses de **ALIANZA** en nombre del **FIDEICOMISO** y las costas del respectivo proceso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. DERECHOS DE ALIANZA. En desarrollo del presente contrato, **ALIANZA** tendrá los siguientes derechos:

- ALIANZA** podrá cuando **LOS FIDEICOMITENTES** no suministren los fondos necesarios para sufragar los gastos de la ejecución y cumplimiento del **FIDEICOMISO**, hacer las siguientes deducciones de los recursos del **FIDEICOMISO**:
 - La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.
 - La de los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y/o ejecución del negocio.
 - La de la remuneración de **ALIANZA** prevista en este contrato.
- ALIANZA** se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de **BENEFICIARIO**, **FIDEICOMITENTE**, inversionista o cualquier otra calidad.
- ALIANZA** se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al **FIDEICOMISO**.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Con ocasión de este contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** tiene los siguientes derechos:

- Pedir al Superintendente Financiero cuando haya causa justificada, la remoción de **ALIANZA**.
- Exigir el cumplimiento de las obligaciones de **ALIANZA**.
- Que se le rindan los informes a los que haya lugar.
- Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del **FIDEICOMISO**, conforme a lo establecido en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: **ALIANZA** tiene obligaciones de medio y no de resultado, para el cumplimiento de este contrato. Su responsabilidad se extiende hasta la Culpa Leve conforme con la definición que de ésta trae el artículo 63 inciso segundo del Código Civil. **ALIANZA** no es responsable de culpa levisima,



del caso fortuito, de la fuerza mayor, del hecho de terceros, del acto de autoridad, de la culpa de LOS FIDEICOMITENTES o de los BENEFICIARIOS en ninguna de las prestaciones que surgen para ella en este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de LOS FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de EL COMITÉ FIDUCIARIO manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato.

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

PARÁGRAFO CUARTO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

CAPÍTULO VIII
BENEFICIARIO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. Son BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO que mediante este instrumento se constituye LOS FIDEICOMITENTES, conforme al siguiente detalle:

Fideicomitente	Porcentaje de Participación
Constructora Telaviv S.A.S.	99.943684%
Grupo San Remo S.A.S.	0.018772%
Constructora Zuccaro S.A.S.	0.018772%
Promotora Santa Fe S.A.S.	0.018772%
Total	100%

PARÁGRAFO PRIMERO: Los Beneficiarios citados anteriormente serán reportados por la FIDUCIARIA como titulares de los derechos fiduciarios según las participaciones que a cada uno corresponde. En razón a lo anterior, es sobre dichos BENEFICIARIOS que recae la obligación de incluir en sus respectivas declaraciones tributarias los derechos que les corresponden en el patrimonio del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Salvo que exista un tercero que ostente el usufructo de los bienes o de los derechos fiduciarios, es decir, quien perciba las rentas, ingresos derivados de la explotación de los bienes del Fideicomiso, o del Fideicomiso mismo, estos serán reportados en cabeza de LOS BENEFICIARIOS, siendo estos en quienes recae la obligación de incluir en sus respectivas declaraciones tributarias las rentas que les corresponden.



Alianza

Fiduciaria

PARÁGRAFO TERCERO: Queda entendido que el fideicomiso se asimilará a las sociedades anónimas, según lo estipulado en el inciso tercero del numeral 102 del Estatuto Tributario, siempre y cuando las partes lo estipulen de manera expresa en el presente contrato o en sus posteriores aclaraciones o modificaciones.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN DEL BENEFICIO. LOS BENEFICIARIOS podrán en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que les corresponden, la cesión se efectuará por documento privado, y se notificará a **ALIANZA** para efectos de su registro. Toda cesión de derechos de beneficio deberá contar con el visto bueno de **LOS FIDEICOMITENTES**.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **ALIANZA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en **ALIANZA**, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que **ALIANZA** lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de **ALIANZA**, en desarrollo del objeto del presente contrato

CAPÍTULO IX ÓRGANOS DEL FIDEICOMISO COMITÉ FIDUCIARIO

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. CONFORMACIÓN: Para el desarrollo del **FIDEICOMISO** se conforma por el presente contrato un **COMITÉ FIDUCIARIO**, compuesto por tres (3) miembros. El comité estará integrado durante la vigencia del presente contrato así:

1. Sergio Alfredo Ramírez Zuluaga - C.C. 70.126.268
2. Raúl Espinal Pérez - C.C. 8.405.171
3. José David Ramírez Saldarriaga - C.C. 98.669.708

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. FUNCIONAMIENTO: EL COMITÉ FIDUCIARIO se reunirá cuando las necesidades del **FIDEICOMISO** lo exijan, por convocatoria de uno cualquiera de sus miembros o de **LA FIDUCIARIA**. De las reuniones que se celebren se elaborarán actas en las cuales se consignará lo que en ellas se decida y serán firmadas por quien actúe como Presidente y Secretario de la respectiva reunión. El comité podrá sesionar y decidir en ausencia de **LA FIDUCIARIA** y las determinaciones que así adopte serán de obligatorio cumplimiento por **LA FIDUCIARIA**, a la que se le comunicarán las decisiones mediante carta suscrita por quienes actúen como Presidente y Secretario en la correspondiente reunión del comité.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. CONVOCATORIA: Los miembros del **COMITÉ FIDUCIARIO** serán convocados por escrito con tres (3) días comunes de anticipación, a las direcciones señaladas en el presente documento, copia de lo cual se enviará a **ALIANZA** para su conocimiento.





CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. QUÓRUM: Constituirá quórum deliberatorio y decisorio la asistencia de al menos dos (2) miembros del Comité. LA FIDUCIARIA podrá concurrir a las reuniones en las que participará con voz pero sin voto y no tendrá obligación de firmar el acta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. FUNCIONES: EL COMITÉ FIDUCIARIO tendrá las siguientes funciones:

1. Velar por el buen y normal desarrollo del FIDEICOMISO, cuidando los intereses de todos y cada uno de los participantes del mismo.
2. Impartir las instrucciones necesarias a LA FIDUCIARIA para el cumplimiento del objeto y de las instrucciones del presente contrato.
3. Impartir instrucciones a LA FIDUCIARIA que impliquen administración, disposición o enajenación o transferencia a cualquier título sobre los bienes del FIDEICOMISO.
4. Solicitar la información que requiera de LA FIDUCIARIA.
5. Servir de único canal de información entre el LOS FIDEICOMITENTES, los BENEFICIARIOS y LA FIDUCIARIA.
6. Autorizar las modificaciones, adiciones, reformas o reglamentaciones al presente contrato. El documento será suscrito por al menos dos (2) de los tres (3) miembros, lo cual será válido para la totalidad de los BENEFICIARIOS y LOS FIDEICOMITENTES.
7. Solicitar la terminación y liquidación del FIDEICOMISO por decisión unánime. El documento será suscrito por los tres (3) miembros, lo cual será válido para la totalidad de los BENEFICIARIOS y LOS FIDEICOMITENTES.
8. Impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado ANEXO No. 4 CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA, el cual hace parte integral del presente contrato como Anexo No. 4 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). Para tales efectos, le corresponderá al COMITÉ FIDUCIARIO designar a las personas encargadas de administrar los perfiles para proceder
9. En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior, EL COMITÉ FIDUCIARIO deberá:
 - c. Solicitar mediante el Anexo No. 5 denominado solicitud de "creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio", adjunto al presente contrato como Anexo No. 5, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
 - d. 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 LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES designados por EL COMITÉ FIDUCIARIO conforme el perfil asignado, en consecuencia LOS FIDEICOMITENTES PROMOTORES designados y demás FIDEICOMITENTES reconocen como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: Las ausencias temporales o definitivas de los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO serán suplidas por el sistema de Cooptación.

CAPÍTULO X GASTOS COSTOS Y REMUNERACION DE ALIANZA

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. GASTOS Y COSTOS. 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





Alianza

Fiduciaria

o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la **FIDUCIARIA** serán a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES** quienes desde ya autorizan a la **FIDUCIARIA** para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación. En caso de no existir en el **FIDEICOMISO**, recursos suficientes para sufragar los gastos y costos, los mismos serán asumidos directamente por **LOS FIDEICOMITENTES**. Frente a la falta de **LOS FIDEICOMITENTES**, los gastos y costos serán asumidos directamente por **LOS BENEFICIARIOS**.

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

1. La comisión fiduciaria mensual.
2. Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato, de conformidad con las tarifas fijadas por la entidad bancaria correspondiente.
3. Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones que se generen con ocasión de la celebración, desarrollo y terminación del presente contrato y de los contratos que se celebren en desarrollo del **FIDEICOMISO**, incluido el Gravamen a los Movimientos Financieros que se genere en cada uno de los pagos realizados en desarrollo del **FIDEICOMISO**.
4. El pago de los impuestos prediales y/o plusvalía, de llegar a existir, del bien fideicomitado a partir de la suscripción de la presente escritura.
5. Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del **FIDEICOMISO**, aún después de su terminación y liquidación.
6. Los honorarios del Revisor Fiscal que se requiera para el dictamen de los Estados Financieros del **FIDEICOMISO**, con destino a **LOS FIDEICOMITENTES**, a la Superintendencia Financiera u otra autoridad competente.
7. El valor de la tarifa prevista por **LA FIDUCIARIA** para la redacción y suscripción de otrosíes que impliquen un cambio en la estructura del **FIDEICOMISO**.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **LOS FIDEICOMITENTES** y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trate el presente numeral, éstos serán pagados directamente por **LOS FIDEICOMITENTES**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos a **LOS FIDEICOMITENTES** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO TERCERO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de **ALIANZA** y del **FIDEICOMISO** y a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 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 su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las





sumas adeudadas por **LOS FIDEICOMITENTES**, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. REMUNERACIÓN. Como retribución por sus servicios **ALIANZA** tendrá derecho a título de Comisión, a las siguientes sumas de dinero, las cuales están a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**.

El no recibo de la factura, no exonera del pago de la misma, por tratarse de una obligación contractual previamente definida entre las partes.

1. Una suma por concepto de estructuración equivalente a Un Millón de Pesos ML(\$1.000.000)
2. A partir del segundo mes, luego de la firma del contrato, se pagará una comisión mensual equivalente a Medio Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (0.5 SMMLV) por concepto de administración que se pagarán mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes siguiente al de causación, por cada mes o fracción de acuerdo a lo indicado en el presente contrato.
3. Por la firma de cada escritura realizada a terceros, se pagará una comisión equivalente a Medio Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (0.5 SMMLV), dentro de los 5 primeros días hábiles del mes siguiente al de causación.
4. Por cada cesión, suscripción de poderes, coadyuvancias o cualquier otro documento legal, excepto prenda o pignoración de derechos fiduciarios, que deba suscribir **ALIANZA** y/o el **FIDEICOMISO**, el respectivo **CESIONARIO** deberá pagar la suma de medio salario mínimo mensual vigente (0.5 SMLMV).
5. Por cada prenda o pignoración de derechos fiduciarios que deba suscribir **ALIANZA** y/o el **FIDEICOMISO**, quien otorgue la prenda deberá pagar la suma de cuatro salarios mínimos mensuales vigentes (4 SMLMV).
6. Por la inversión de recursos en el respectivo fondo de inversión colectivo, se cobrará la respectiva comisión establecida en el reglamento del fondo correspondiente, la cual **LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** manifiestan conocer y aceptar y que se encuentra a disposición del público en la página www.alianza.com.co.
7. En caso de realizarse reuniones o actuaciones judiciales que requieran funcionarios o empleados de **ALIANZA**, se cobrará la tarifa hora/hombre de la siguiente manera: Presidente (1 SMLMV), vicepresidente (0.7 SMLMV), Gerente o director (0.5 SMLMV), empleado o funcionario (0.3 SMLMV).
8. En caso que en el Fideicomiso se tengan recursos de dinero, por la inversión de recursos en los Fondos administrados por Alianza la comisión establecida en el reglamento del mismo, publicadas en la página de Alianza www.alianza.com.co, los cuales **LOS FIDEICOMITENTES** y **LOS BENEFICIARIOS** declaran conocer y aceptar.
9. Por la asistencia del representante legal de **ALIANZA** a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el **FIDEICOMISO**, se causará a favor de **ALIANZA** una comisión equivalente a la suma de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia ésta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de **ALIANZA** todas y cada una de las veces en que deba comparecer a la misma el representante legal de **ALIANZA**.
10. 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 PRIMERO: DISPOSICIONES COMUNES:

1. Estas comisiones generan IVA según la normatividad vigente.
2. Si el número de fideicomitentes o de beneficiarios se incrementa durante la ejecución del **FIDEICOMISO** en un número superior a un 25% **LA FIDUCIARIA** podrá cambiar la comisión de manera equivalente.





Alianza

Fiduciaria

3. Estas comisiones no incluyen los costos en que incurra **ALIANZA** para el cumplimiento de este contrato, ni para la defensa de los bienes fideicomitidos aún después de la terminación del contrato.
4. Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.
5. La comisión **FIDUCIARIA** se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la **FIDUCIARIA** directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
6. **ALIANZA**, podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento de su solicitud o ejecución se estará en mora o retraso en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor.
7. La presente cláusula contiene una obligación clara expresa y exigible a favor de **ALIANZA** y a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**, por lo que el presente contrato presta merito ejecutivo para el cobro de la misma por la vía judicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, **LA FIDUCIARIA** podrá exigir el mismo a cualquiera **LOS FIDEICOMITENTES**. El pago que efectúe cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** de esta manera será, a discreción de **LOS FIDEICOMITENTES** que realizó el pago, registrado como un pasivo en el **FIDEICOMISO** a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el **FIDEICOMISO**. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE**, al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la **FIDUCIARIA** para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria y que la misma le sea radicada a la cuenta de correo electrónico registrada en la **FIDUCIARIA**; 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.

PARÁGRAFO CUARTO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**.

CAPÍTULO XI DURACIÓN Y TERMINACIÓN

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración de un año. Dicho término será prorrogado automáticamente por un año más, si dentro de los ocho (8) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envíe comunicación por alguna de las partes dándolo por terminado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. TERMINACIÓN. El presente Contrato se terminará por las siguientes causas:

- a. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- b. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
- c. Por las demás causales previstas en la ley.
- d. Por decisión unilateral de **LOS FIDEICOMITENTES**.
- e. Por encontrarse **LOS FIDEICOMITENTES** o **LOS BENEFICIARIOS** incluidos en las listas para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).





- f. Por determinación de LA FIDUCIARIA, facultad que ALIANZA expresamente se reserva, para los eventos contemplados en el artículo 1232 del Código de Comercio, por incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria y cuando por diversas circunstancias la gestión fiduciaria no genere contraprestación alguna para ALIANZA.
- g. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el numeral sexto de dicho artículo.
- h. 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 dos (2) meses.

CAPÍTULO XII LIQUIDACION

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. LIQUIDACION. Acaecida la terminación del contrato, la gestión de ALIANZA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directa o indirectamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de LOS FIDEICOMITENTES o de LOS BENEFICIARIOS alguna suma a favor de ALIANZA, éstos se comprometen de manera clara y expresa a pagarla a la orden de ALIANZA el quinto (5) día hábil siguiente al que se les presente la cuenta respectiva. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitidos a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente contrato, mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la Cláusula Décima Novena anterior.

PARGÁGRAFO SEGUNDO: Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. RESTITUCIÓN DE BIENES. Durante la liquidación del FIDEICOMISO, ALIANZA procederá a restituir los bienes que lo conforman, a los BENEFICIARIOS dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, o efectuará la transferencia de los mismos de acuerdo con las instrucciones impartidas por EL COMITÉ FIDUCIARIO.

CAPÍTULO XIII REPORTE A TRANSUNIÓN

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. REPORTE A TRANSUNIÓN. LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS autoriza a ALIANZA o a quienes representen sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., 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





Alianza

Fiduciaria

completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS** manifiesta que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información. Por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XIV NOTIFICACIONES

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES. Las direcciones en las que se harán las notificaciones o enviarán las comunicaciones son:

LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:

Constructora Telaviv S.A.S.

Dirección: Calle 32 F 76 125 Interior 1302

Teléfono: 3174400071

Correo Electrónico: gestionhumana.belarru@gmail.com

Grupo San Remo S.A.S.

Dirección: calle 5ª # 43 - 25 of 210

Teléfono: 4076287

Correo Electrónico: gerencia@gruposanremo.com

Constructora Zuccaro S.A.S.

Dirección: Calle 32 F 76 125 Interior 1302

Teléfono: 3174400071

Correo Electrónico: gestionhumana.belarru@gmail.com

Promotora Santa Fe S.A.S.

Dirección: Calle 32 F 76 125 Interior 1302

Teléfono: 3174400071

Correo Electrónico: gestionhumana.belarru@gmail.com

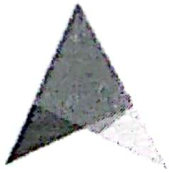
FIDUCIARIA:

Dirección: Carrera 43 A No. 14 - 57 Piso 7 Centro Empresarial San Francisco.

Teléfono: 540 20 00

LOS FIDEICOMITENTES se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **ALIANZA**, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.





PARÁGRAFO. DOMICILIO: El lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas de presente contrato es la ciudad de Medellín.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. NO LOCALIZACIÓN: En el evento que no sea posible la localización de **LOS FIDEICOMITENTES**, de los **BENEFICIARIOS** y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de diez (10) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **ALIANZA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que **LA FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. **LA FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, **LA FIDUCIARIA** los solicitará a **LOS BENEFICIARIOS** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **LOS FIDEICOMITENTES**, y si estos 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 segundo siguiente.
2. Agotado el objeto del contrato, o de darse las circunstancias mencionadas en el numeral anterior, 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 **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en los Fondos administrados por **ALIANZA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **ALIANZA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido los bienes de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CAPÍTULO XV DISPOSICIONES FINALES

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.





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

A) RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. **LOS FIDEICOMITENTES** eximen a **LA FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**.

B) RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la **FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la **FIDUCIARIA** cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La **FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

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

D) RIESGO OPERATIVO: Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera. Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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 CUARTA. DECLARACION DE LOS FIDEICOMITENTES: Manifiestan y declaran:

1. Que poseen bienes suficientes para atender al oportuno y adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas a favor de terceros hasta la fecha de la celebración de este contrato, es decir, que con la celebración del mismo no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer adecuadamente obligaciones contraídas en el pasado, se entiende entonces que el presente acto jurídico no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores.



Alianza Fiduciaria

2. Que su intención se limita a los beneficios que con la celebración del presente contrato se puedan llegar a generar y no implica en ningún evento defraudar a terceros de buena fe.
3. Que se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en el presente contrato en especial las establecidas en la presente cláusula.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. NULIDAD PARCIAL: Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para **LOS FIDEICOMITENTES, 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 SEXTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Cualquier modificación en las estipulaciones previstas en este documento, requerirá el consentimiento previo, expreso y escrito de **LOS FIDEICOMITENTES, y la FIDUCIARIA**.

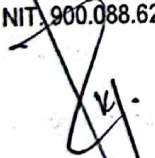
En constancia se firma en Medellín en cinco (5) ejemplares del mismo valor y tenor a los cuatro (4) días del mes de mayo del 2022.

LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS


JOSE DAVID RAMÍREZ
 C.C. 98.669.708
 Representante Legal



GRUPO SAN REMO S.A.S.
 NIT. 900.088.623-1


RAÚL ESPINAL PÉREZ
 C.C. 8.405.171
 Representante Legal



CONSTRUCTORA ZUCCARO S.A.S.
 NIT. 900.138.748-9


SERGIO ALFREDO RAMÍREZ ZULUAGA
 C.C. 70.126.268
 Representante Legal



PROMOTORA SANTA FE S.A.S.
 NIT. 900.306.146-6

Handwritten notes and stamps in the right margin, including a vertical stamp that reads "ALIANZA" and various illegible markings.





Alianza

Fiduciaria

Handwritten signature



SERGIO ALFREDO RAMIREZ ZULUAGA
C.C. 70.126.268
Representante Legal
CONSTRUCTORA TEI VIV S.A.
NIT. 900.857.133-4

LA FIDUCIARIA

Handwritten signature

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

Handwritten signature





CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO PORTOBELLO			
0	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente - Constructor	
1.	La Fiduciaria	Allianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por Catalina Posada Mejía , mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043. obrando en su calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, tal como consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y por la Superintendencia Financiera de Colombia.	
		Dirección	Carrera 43ª 14-57 Piso 7 Ciudad Medellín
		Correo Electrónico	euribe@alianza.com.co
2.	Fideicomitente Constructor	Grupo San Remo S.A.S., identificada con NIT. 900.088.623-1, representada en este acto por José David Ramírez Saldarriaga , mayor de edad, domiciliado en Envigado, identificado con la cédula de ciudadanía 98.669.708 de Envigado, obrando en su calidad de Gerente General, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.	
		Dirección	Calle 5 A 43 B 25 OF 210 Ciudad Medellín
		Correo Electrónico	gerencia@gruposanremo.com
		Porcentaje de Participación	100%
3.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión".	
4.	Inmuebles	Corresponde a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 001-120059, 001-40541, 001-867358 y 001-1070571 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.	
5.	Proyecto	Proyecto inmobiliario denominado "Portobello" a desarrollarse sobre los Inmuebles, el cual estará conformado, por aproximadamente cuarenta y nueve (49) unidades inmobiliarias tipo apartamento y una (1) unidad inmobiliaria tipo local comercial.	
		Los cuáles serán distribuidos y comercializados en una única etapa	
6.	Vigencia Fase Pre Constructiva	ETAPA ÚNICA (1): Es la FASE que se encuentran adelantando el Fideicomitente - Constructor mediante el contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión - Preventa Portobello, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , suscrito el 9 de enero de 2020. El término para el cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO establecidas en el mencionado contrato es hasta diciembre de 2022.	
7.	Vigencia Fase Constructiva	Es de dieciocho (18) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio del Proyecto.	
8.	Cláusulas limitativas	<ul style="list-style-type: none">• <u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u>• <u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u>• <u>Numeral 17 - Cesión del Contrato.</u>• <u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u>	
9.	Condiciones de Inicio	El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio:	

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





A. **Condiciones Jurídicas:** Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Fideicomitente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que en el Fideicomiso Lote se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones los Inmuebles y que los fideicomitentes y beneficiarios del Fideicomiso Lote hayan establecido expresamente en el clausulado del contrato o mediante instrucción irrevocable que previo al Cumplimiento de las Condiciones de Inicio: 1) Que el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Lote sean registrados irrevocablemente a favor del Fideicomiso Inmobiliario. 2) Se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Lote ni de los Inmuebles, salvo las exigidas por el Acreedor Financiero con destino al desarrollo del Proyecto, 3) Que los Inmuebles están destinados exclusivamente al desarrollo del Proyecto, 4) Se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores.

Adicionalmente el Fideicomitente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad de los Inmuebles en cual conste la transferencia de los mismos en los términos aquí indicados y (ii) en caso de que el estudio de títulos entregado para el aporte de los inmuebles al Fideicomiso Lote, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garantizan crédito, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición de los Inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre los mismos no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a los Adquirentes.

B. **Condiciones Técnicas:** Consiste en la entrega de los siguientes documentos:

- Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Fideicomitente - Constructor.
- La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





- Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente - Constructor y certificada por el Interventor.
- La presentación a Alianza de las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el Fideicomitente - Constructor y que ampare todos los riesgos de que trata el numeral 5.5.1.9. Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, cuya vigencia sea igual a la duración del Proyecto, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la Fase Constructiva establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el Fideicomiso Inmobiliario y al Acreedor Financiero, según aplique.

C. Condiciones Financieras, se deberán acreditar los siguientes aspectos:

- i. Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el setenta por ciento(70%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Fideicomitente - Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario como beneficiario de los Recursos en el evento en que se cumplan las Condiciones de Inicio. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones de Inicio los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Fideicomitente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Fideicomitente - Constructor, quien declaran que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.

Nota: Las partes acuerdan que será Alianza quien validará el cumplimiento de las Condiciones de Inicio, sin que sea llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado. En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Inicio.

- ii. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





		<p>Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o (ii) Si la fuente de financiación es la inversión por parte de un fondo de capital privado, fondo de inversión colectiva o un inversionista de carácter institucional similar, que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas institucionales, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo o inversionista se obliga a realizar la correspondiente inversión.</p> <p>iii. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Fideicomitente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p>D. Otras</p> <ul style="list-style-type: none">- Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.- Que el Fideicomitente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.- La designación del Interventor del Proyecto
10.	Título Jurídico	Beneficio de Área <input checked="" type="checkbox"/> Compra Venta _____
11.	El Fideicomitente - Constructor son los mismos Promotores	si <input checked="" type="checkbox"/> no _____
12.	Administrador de Cuenta	Nombre: José David Ramírez Saldarriaga C.c. 98.669.708 Tel. 4076287 cel: 3174400079 Correo: gerencia@gruposanremo.com

Cláusulas

1. Objeto. El Contrato tiene por objeto:

- 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
- 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
- 1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Inicio.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio **2022075405-023-000** del 29 de julio de 2022.





Alianza

Fiduciaria

- 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Inicio por parte de Alianza.
- 1.5. La administración de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
- 1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
- 1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

Tiene como finalidad recibir la transferencia del Inmueble, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que efectúe los pagos asociados al desarrollo del Proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y transfiera los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s).

Nota:

El Fideicomitente - Constructor manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Inicio.

El Fideicomitente - Constructor es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Bienes fideicomitados.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera y entregue el Fideicomitente - Constructor; (ii) los Recursos y sus correspondientes rendimientos, estos últimos una vez se cumplan las respectivas Condiciones de Inicio; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) Los derechos fiduciarios vinculados a los Inmuebles sobre los cuales se desarrollará el Proyecto, los cuales se encuentran fideicomitados en el Fideicomiso Lote y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente - Constructor en los Inmuebles. Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitados:
 - 2.1. En cuanto a recursos: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
 - 2.2. En cuanto a los Inmuebles cuando la titularidad jurídica de los mismos conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Lote.
 - 2.3. En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente - Constructor conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.
3. **Rendimientos o utilidades** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos invertidos en el Fondo e incrementarán los Recursos a ser entregados al Fideicomitente - Constructor.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración Inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.



En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s).

Para Tener en Cuenta: En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Fideicomitente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o el Fideicomitente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

4.1. Obligaciones del Fideicomitente - Constructor.

- i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
- ii. 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 Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda.
- iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslativo del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.
- iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.
- v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitado(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.
- vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Inicio, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.
- vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.
- viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.
- ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





Alianza

Fiduciaria

especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.

- x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s); documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.
- xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.
- xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente - Constructor, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
- xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
- xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
- xv. Suministrar por intermedio del Interventor o de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal mensualmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
- xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario. En desarrollo de lo anterior deberá:
 - a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
 - b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
 - c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s).
 - d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.
- xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.
- xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





Alianza

Fiduciaria

- xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Revisor Fiscal.
- xx. 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.
- xxi. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- xxii. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
- xxiii. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxiv. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.
- xxv. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
- xxvi. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
- xxvii. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
- xxviii. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
- xxix. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
- xxx. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos.
- xxxi. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.
- xxxii. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





- xxxiii. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- xxxiv. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato
- xxxv. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
- xxxvi. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).
- xxxvii. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
- xxxviii. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- xxxix. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
 - xl. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
 - xli. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.
 - xlii. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, 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. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.
 - xliii. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
 - xliv. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.
 - xlv. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Inicio.
 - xlvi. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
 - xlvii. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
 - xlviii. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados

El presente contrato de fiducia mercantil de administración Inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.

- xlix. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.
- I. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
 - ii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
 - iii. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.
 - liii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
 - liv. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato 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.alianzaenlinea.com.co).
 - lv. Informar al Interventor los accesos y procedimientos de pagos establecidos en el Contrato Fiduciario, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro en el Fideicomiso Inmobiliario.
 - lvi. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del Interventor.
 - lvii. 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 - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconocen como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

4.2. Derechos del Fideicomitente - Constructor.

- i. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- ii. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
- iii. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- iv. A la culminación de la Fase Constructiva, le sean entregados los recursos que queden en el Fideicomiso Inmobiliario una vez atendidos los Costos Y Gastos de éste y los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario.
- v. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

4.3. Obligaciones de Alianza

El presente contrato de fiducia mercantil de administración Inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





Alianza

Fiduciaria

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Inicio.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
- v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando.
- vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
- viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
- ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones de Inicio y de la puesta a disposición de los Recursos a favor del Fideicomitente - Constructor.
- x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.
- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presenten hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- xiv. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza.
- xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la venta del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





- xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
- xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.4. Derechos De Alianza

- i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
 - ii. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
 - iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
 - iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
 - v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.
 - vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
 - vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
 - viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
 - ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente - Constructor.
5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Constructor** Alianza entregará al Fideicomitente - Constructor los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones de Inicio del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto.
6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Inicio dentro del término de duración de la Fase Pre - Constructiva del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante la Fase Constructiva los rendimientos pertenecerán al Fideicomitente - Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de éstos previo aporte de los mismos por parte del Fideicomitente - Constructor, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza. Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Fideicomitente - Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Fideicomitente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Fideicomitente - Constructor habrá lugar a el pago de la sanción pactada con el Adquirente en la cláusula Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.

7. **Duración.** El Contrato y en consecuencia el Proyecto tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto.

La Fase – Preconstructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Inicio del Proyecto. La Fase –Constructiva tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula. Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

Las prórrogas que se realicen posteriores al Proyecto podrán ser adelantadas por el Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otro al Contrato, siempre que el Fideicomitente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Fideicomitente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar y la aplicación de lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.

8. **Alcance de la Responsabilidad de Alianza** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación de este Contrato de Fiducia y en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, cambiaria, contable, técnica, financiera, etc. respecto al Proyecto.

En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir será de responsabilidad directa del Fideicomitente - Constructor y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

9. **Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio; incumpla(n) los pagos acordados con el Fideicomitente - Constructor, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos De Adhesión, asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada "acuerdo por desistimiento - incumplimiento" pactada en los Contratos De Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre el Fideicomitente - Constructor y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





Alianza

Fiduciaria

negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

En caso de que el desistimiento sea expreso y unilateral sea solicitado por el Fideicomitente - Constructor, se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s).

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Fideicomitente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción cuando aplique y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.

10. Remuneración. Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
- 10.1. **Durante la Fase Pre-Constructiva.** Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente más IVA, pagadera por mes o fracción.
 - 10.2. **Durante la Fase Constructiva:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDIGIONES DE GIRO se cobrará una comisión equivalente a tres coma cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA durante los primeros dieciocho (18) meses.
 - 10.3. A partir del mes diecinueve se cobrará una comisión equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente más IVA, pagadera por mes o fracción hasta la liquidación del contrato.
 - 10.4. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento del mismo.
 - 10.5. Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500.00) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).
 - 10.6. Una suma equivalente a Un salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitente - Constructor, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Fideicomitente - Constructor.
 - 10.7. Una suma equivalente a Un salario mínimo legal mensual vigente, por la suscripción de cada Otrosí al Contrato Fiduciario.
 - 10.8. Un salario mínimo legal mensual vigente por cada registro de cesiones de posición contractual de fideicomitente que llegaren a solicitar es un requisito previo para tramitar la cesión correspondiente.
 - 10.9. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten el (los) Adquiriente(s) esta comisión estará a cargo del (los) Adquiriente(s) que solicite su registro como tal en el Fideicomiso Inmobiliario.
 - 10.10. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por cada otrosí a los Contratos De Adhesión que deba suscribir Alianza, esta comisión estará a cargo de cada Adquirente.
 - 10.11. Por la asistencia del representante legal de Alianza a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el Contrato Fiduciario, se causará a favor de Alianza una comisión equivalente a la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplace, se causará la comisión a favor de Alianza todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de Alianza.
 - 10.12. En el caso de que surjan en desarrollo del Contrato de Fiducia actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





Alianza

Fiduciaria

siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el Fideicomitente - Constructor y Alianza.

- 10.13.** Por cada documento legal adicional a lo pactado, que elabore, revise o suscriba Alianza, diferente del contrato fiduciario, se cobrará una suma equivalente a Un Salario Mínimo Legal Mensual vigente.

NOTA: Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato Fiduciario, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas y de las Partes respecto de su remuneración.

La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor.

El Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturacion@gruposanremo.com 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.

El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Fideicomitente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del Fideicomiso. Para el cobro, bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato Fiduciario, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El valor del presente Contrato de Fiducia es el correspondiente a la comisión fiduciaria.

- 11. Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co.
- 12. Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Fideicomitente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Fideicomitente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.
- 13. Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co.
- 14. Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor, al Beneficiario, a los Adquirentes, a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato Fiduciario, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

- 15. Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato Fiduciario.

En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

- 16. Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

- 17. Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

En el evento en que el Fideicomitente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los Adquirentes, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

La cesión de la calidad de Fideicomitente - Constructor, deberá contar con la previa aprobación del (los) Adquirente(s).

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

- 18. Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., 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 consignará de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el Fideicomitente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Fideicomitente - Constructor, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.



19. Modificación del Contrato. El presente Contrato de Fiducia solo podrá ser modificado por el Fideicomitente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:

19.1. Implicue cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.

19.2. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto serán notificadas por el (los) Adquirente(s), siempre y cuando dicha modificación no supere el 10% de la descripción del Proyecto y no se presenten cambios al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto. Las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

NOTA: Las modificaciones al presente Contrato de Fiducia que de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos contemplados a favor del Acreedor Financiero, deberán ser autorizadas por ésta previamente y por escrito.

20. 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 - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

21. Solución de Controversias. En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 640 de 2001 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.

22. Manejo de Datos Personales. De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente - Constructor, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte del Fideicomitente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

23. Declaraciones. Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor declara:

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





Alianza

Fiduciaria

- a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al Fideicomiso Lote realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario en el cual consta a) que la cadena de tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y b) que el estudio de títulos se elaboró en atención a las disposiciones legales aplicando criterios objetivos para el desarrollo del Proyecto.
- b. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato Fiduciario, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato Fiduciario, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato de Fiducia y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato Fiduciario, 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.
- c. Que cuenta con: (i) Solvencia económica y que la transferencia de los bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración; (ii) Es una persona jurídica debidamente constituida, activa y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) La facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato Fiduciario, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato Fiduciario.
- d. Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- e. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
- f. Que ha evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Fideicomiso Inmobiliario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- g. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
- h. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, es entendido que Alianza procederá conforme se indica en el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., por lo cual el Fideicomitente - Constructor hizo entrega a Alianza del punto de equilibrio conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por él mismo y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.
- i. Que conoce y acepta que Alianza no es constructor, gerente de proyecto; promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría,

El presente contrato de fiducia mercantil de administración Inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





Alianza

Fiduciaria

- gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
- j. El Fideicomitente - Constructor, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
 - k. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.
 - l. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
 - m. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Inicio, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
 - n. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com, al teléfono: +60(1) 6108161, +60(1) 6108164, o a la dirección física Cra. 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
 - o. El Fideicomitente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complemen ten o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
 - p. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
 - q. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o de los mismos Fideicomitente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
 - r. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.



- s. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
- t. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- 24. Desarrollo Constructivo.** El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 2 Fases: (i) Fase Constructiva y (ii) Fase Post- Constructiva.
- 25. Procedimiento Operativo de Pagos.** Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Las solicitudes de giro deberán contar previo visto bueno del Interventor. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para estos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:
- 25.1.** Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
- 25.2.** 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.
- 25.3.** Ejecutará el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.
- Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:
- Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
 - 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 de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
 - Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados.
- Sí no hay recursos para realizar los pagos ordenados, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado al Fideicomitente - Constructor.
- NOTA:** Alianza 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 Alianza deba realizar el pago respectivo.
- No se recibirán órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.
- Los giros serán realizados por cuenta del Fideicomitente - Constructor, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





26. **Beneficiarios.** Los Beneficiarios en provecho de las cuales se celebra y ejecuta este Contrato de Fiducia, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la fase en que se encuentre Fideicomiso Inmobiliario.

Durante la Fase Constructiva y Pos-Constructiva, serán Beneficiarios el (los) Adquirente(s) y su beneficio corresponde al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) se encuentra(n) indicado(s) en cada Contrato de Adhesión debidamente suscrito, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) se encuentre al día con sus aportes.

Así mismo serán Beneficiarios el Fideicomitente - Constructor y las sociedades PROMOTORA SANTAFE S.A.S y CONSTRUCTORA ZUCCARO S.A.S. al momento de liquidar la Fase Constructiva y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse la Fase Constructiva, en las siguientes proporciones:

Beneficiario	Porcentaje
Grupo San Remo S.A.S.	50%
Constructora Zuccaro S.A.S.	25%
Promotora Santafé S.A.S.	25%
TOTAL	100%

27. **Instrucciones.** En desarrollo del presente contrato Alianza seguirá las siguientes instrucciones:

- 27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente, le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
- 27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero a el Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.
- 27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Inicio los pagos que instruya el Fideicomitente - Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:
- Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
 - Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
 - Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.

El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.





- e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.
- 27.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente – Constructor, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitados.
- 27.5. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquiriente(s).
- 27.6. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones de Inicio, sin que el respectivo Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.
- 27.7. Certifique 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 los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.
28. **Excedentes, Rentas o Utilidades:** Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva del Proyecto, serán para los Beneficiarios, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).
29. **Interventoría:** El Proyecto tendrá un Interventor de carácter técnico y administrativo designado por el Fideicomitente – Constructor que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El interventor será independiente del Fideicomitente – Constructor, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales del Fideicomitente – Constructor, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés, todo lo cual será certificado por el Interventor ante Alianza bajo la gravedad de juramento. La designación de dicho Interventor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio. Alianza se reserva la facultad de objetar al Interventor por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

30. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

- a. Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
- b. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea
- c. Certificados de existencia y representación legal de la Fiduciaria.
- d. Certificados de existencia y representación legal del Fideicomitente – Constructor.

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Fideicomitente – Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios.

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los cuatro (4) días del mes octubre de dos mil veintidós (2.022).

El Fideicomitente – Constructor



José David Ramírez Saldarriaga
C.C. 98.669.708
Representante Legal
Grupo San Remo S.A.S.
NIT. 900.088.623-1

La Fiduciaria



Catalina Posada Mejía
C.C.43.733.043
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A.
NIT 860.531.315-3



El presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2022075405-023-000 del 29 de julio de 2022.



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO PORTOBELLO APARTAMENTOS
ETAPA 1**

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA No.

Entre:

A)

1. **@PROPIETARIO1@**
2. **@PROPIETARIO2@**
3. **@PROPIETARIO3@**

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de
identificado(a) (os) como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), quien(es) obra(n) en nombre propio o en nombre de

Y quien(es) en adelante y para los efectos de este contrato se denominará(n) el **CONSTITUYENTE** y/o el **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

B) JOSE DAVID RAMIREZ SALDARRIAGA, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.026.933, quien obra en su calidad de Representante Legal Principal de la sociedad **GRUPO SAN REMO S.A.S - NIT. 900.088.623-1**, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, legalmente constituida por medio de la Escritura Pública #1639 otorgada el 24 de mayo de 2006, ante la Notaría veinte (20) de la ciudad de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de ésta jurisdicción el 06 de Junio de 2.006, en el Libro 9 bajo el número 5724; obrando debidamente autorizado mediante Acta de Asamblea de Accionistas No. ___ celebrada el ___ de ___ de 20___, constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y el Acta No. ___; Sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**.

C) CATALINA POSADA MEJÍA, mayor de edad y domiciliada en el Municipio de Envigado, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública No. 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10ª del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera de Colombia; quien en adelante se denominará **ALIANZA** o la **FIDUCIARIA**.

Celebramos el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, que se registrá por las siguientes Cláusulas, previos los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. PROYECTO: El BENEFICIARIO tiene previsto adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la construcción, gerencia y comercialización de un PROYECTO INMOBILIARIO que se denominará PORTOBELO APARTAMENTOS, ubicado en la CRA 77C #48-37/45/53 (nomenclatura provisional), en el Barrio Estadio del Municipio de Medellín (Antioquia), el cual estará conformado por 49 Apartamentos y 1 local distribuidos en 1 ETAPA de una sola Torre.

CARACTERÍSTICAS:

1. El PROYECTO se denominará PORTOBELO APARTAMENTOS, nombre que podrá variar con la sola comunicación que sobre el nombre envíe el BENEFICIARIO a ALIANZA y a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA que se encuentren vinculados a la fecha del cambio del nombre, y estará conformada por 49 Apartamentos y 1 local distribuidos en 1 ETAPA de una sola Torre.
2. El desarrollo del urbanismo y la construcción es de responsabilidad única y exclusiva del BENEFICIARIO, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
3. ALIANZA, como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, será exclusivamente la propietaria fiduciaria de los INMUEBLES donde se llevará a cabo el PROYECTO, pero no tendrá injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para el BENEFICIARIO en virtud del presente Encargo.
4. Las especificaciones, diseños y demás características del PROYECTO han sido definidas por el BENEFICIARIO y aceptadas por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA y constan en el Anexo que hace parte del presente contrato, suscrito por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA (Anexo Nro. 01).
5. El BENEFICIARIO, podrá adoptar cambios en el PROYECTO con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas (en caso de requerirse) y, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas; los cambios podrán ser generados por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

6. Sobre los inmuebles que se encuentran en el FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, el BENEFICIARIO dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las entidades municipales para zonas públicas. Esta circunstancia podrá modificar el área bruta de los lotes de terreno que corresponde a la urbanización en su totalidad.

SEGUNDO. ESQUEMA FIDUCIARIO MÚLTIPLE: El PROYECTO INMOBILIARIO denominado PORTOBELO APARTAMENTOS se desarrollará a través de un ESQUEMA FIDUCIARIO MÚLTIPLE, para lo cual se celebraron sendos Contratos de Fiducia Mercantil con ALIANZA, a saber:

1. PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACIÓN:

NOMBRE: ***FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO.***

CONSTITUCIÓN: *Mediante la celebración de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, suscrito por escritura pública número ____ del __ de ____ de 20 __, otorgada en la Notaría ____ (__ª) de Medellín.*

BIENES FIDEICOMITIDOS: *Lotes de Terreno identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 001-40541, 001-120059, 001-867358, 001-1070571, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, situados en el Municipio de Medellín (Antioquía).*

**FIDEICOMITENTE
Y BENEFICIARIO:** *- GRUPO SAN REMO S.A.S*

OBJETO: *Que ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO:*

- Adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los Bienes Fideicomitidos.*
- Lleve un registro de las cesiones de Derechos Fiduciarios, una vez le sean notificadas.*
- Adelante las gestiones establecidas en el contrato de fiducia y en instrucciones que por escrito el Fideicomitente le imparta.*

2. PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON FINES DE TESORERÍA:

NOMBRE: ***FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS.***

CONSTITUCIÓN: *Es el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria con fines de Tesorería.*

**FIDEICOMITENTE
Y BENEFICIARIO:** *GRUPO SAN REMO S.A.S*

OBJETO: *Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, entre otras cosas:*

- Sea titular de los Derechos Fiduciaros en el FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, vinculados a los INMUEBLES Fideicomitidos.

- Permita instrumentar la construcción, comercialización y tesorería del PROYECTO INMOBILIARIO denominado PORTOBELO APARTAMENTOS, por parte del FIDEICOMITENTE, quien asume toda la responsabilidad administrativa, financiera y técnica del mismo.

- Administre los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, y por los terceros CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA interesados en adquirir las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

PARÁGRAFO. INTERACCIÓN ENTRE LOS FIDEICOMISOS: A través del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, el aquí FIDEICOMITENTE adelantará la ejecución del PROYECTO PORTOBELO APARTAMENTOS, la PRE-OPERATIVA (Preventas) y la OPERATIVA o de Construcción y Comercialización. Una vez se alcancen las CONDICIONES DE GIRO para hacer viable la correspondiente ETAPA del PROYECTO, pactadas en el presente contrato, el FIDEICOMITENTE podrá adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la construcción de la misma, sin necesidad de transferir al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) será construida y que actualmente son de propiedad del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, y una vez terminada la correspondiente ETAPA del PROYECTO, solicitará a la FIDUCIARIA que comparezca en calidad de vocera de ambos FIDEICOMISOS a transferir las Unidades resultantes del PROYECTO a los terceros que se vinculen al presente FIDEICOMISO en calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA.

TERCERO. PREEXISTENCIA CONTRATO DE PREVENTA: Mediante Documento Privado suscrito el 09 de ENERO de 2020, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA y la sociedad CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S, en calidad de CONSTITUYENTE, celebraron un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN - PORTOBELO APARTAMENTOS (PORTOBELO PREVENTA) incluyendo como CONSTITUYENTE a GRUPO SAN REMO SAS mediante otrosí suscrito el 21 de DICIEMBRE de 2020, con el fin de ejecutar la Fase

de Preventas, es decir, la Fase Pre-Operativa del PROYECTO Inmobiliario de urbanismo y construcción denominado PORTOBELO APARTAMENTOS.

PARÁGRAFO. OBJETO: En el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO se estipuló que su objeto consiste en: **(i)** La recepción de los recursos que los ENCARGANTES (terceros interesados en adquirir Unidades Inmobiliarias del PROYECTO) consignen en la cuenta especial indicada por la FIDUCIARIA. **(ii)** La administración de los recursos recibidos. **(iii)** La Inversión de los recursos administrados. **(iv)** La entrega al CONSTITUYENTE de los recursos de los ENCARGANTES, una vez cumplidas las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS.

Posteriormente, la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S manifestó a ALIANZA su intención de celebrar un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL para culminar la Fase Pre-Operativa del PROYECTO PORTOBELO APARTAMENTOS y llevar a cabo la Fase Pre-Operativa y Operativa de todo el PROYECTO, a través de un Esquema Fiduciario de Administración Inmobiliaria, por lo que se liquidó el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN, con el fin de que el FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y el FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS sean los únicos que rijan las relaciones de las partes aquí intervinientes y a través de los cuales se instrumentalice la construcción del mencionado PROYECTO.

CUARTO. VINCULACIÓN DE TERCEROS AL FIDEICOMISO: En el CONTRATO DE FIDUCIA quedó previsto que, el BENEFICIARIO puede vincular terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes:

- a. Quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda al BENEFICIARIO en una o varias determinadas Unidades Inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas les corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el PROYECTO.
- b. Por lo anterior, lo que les corresponda por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO a través de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO como éste, les será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esa(s) determinada(s) unidad(es) y en los derechos en la copropiedad.
- c. Por la vinculación, el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA no adquiere el carácter de FIDEICOMITENTE ni de BENEFICIARIO, por tanto, no participará en los excedentes o en las pérdidas que resulten al momento de liquidar el FIDEICOMISO, ni en ningún otro derecho u obligación, ni a intervenir en las deliberaciones y decisiones sobre el mismo.

QUINTO. BENEFICIARIO DE ÁREA: El CONSTITUYENTE tiene la intención de vincularse como BENEFICIARIO DE ÁREA del mencionado FIDEICOMISO, con miras a que a la terminación del PROYECTO, el BENEFICIARIO le haga entrega material de la(s) unidad(es) que más adelante se identifica(n) y que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y del

FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, le efectúe la transferencia de la(s) misma(s), en los términos y condiciones previstas en el presente contrato. Por lo tanto, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento lo convierten en BENEFICIARIO DE ÁREA, con los derechos que en su favor se estipulan en el Contrato de Fiducia que dio lugar al FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, cuya minuta declara conocer y aceptar el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA por la suscripción del presente documento.

SEXTO. OBLIGACIONES MUTUAS: En razón a que el BENEFICIARIO contrae para con el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA las obligaciones propias relacionadas con el PROYECTO, y éste contrae para con aquel la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con el BENEFICIARIO por la vinculación, éste y aquel suscriben también el presente contrato en el cual, además de instruir a ALIANZA de la vinculación, se reglamenta el cumplimiento de sus mutuas obligaciones, y el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de la FIDUCIARIA están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente contrato se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, el cual es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO.

SEPTIMO. El presente documento no es una promesa de compraventa.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que:

- 1) ALIANZA, a través del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, administre los dineros que el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a entregar de acuerdo con en el PLAN DE PAGOS y REGLAS que se señala en el Parágrafo de esta Cláusula y los mantenga temporalmente invertidos en los FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA administrados por ALIANZA.
- 2) Cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la Cláusula Segunda siguiente, transfiera, por cuenta del CONSTITUYENTE, los dineros entregados al FIDEICOMISO. Los recursos así entregados se imputarán al valor del (de los) inmueble(s) al (a los) cual(es) se vincula el CONSTITUYENTE. Los dineros producidos no harán parte del citado valor y serán de propiedad del BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO. PLAN DE PAGOS Y REGLAS:

I. PLAN DE PAGOS:

El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga irrevocablemente a entregar a la FIDUCIARIA la siguiente suma de dinero _____, que pagará así:

A. Dinero en efectivo o cheque: _____)

en las siguientes fechas previstas:

NOTA 1:

En el evento de presentarse mora en una cualquiera de las cuotas se cobrarán intereses moratorios compensatorios por mes o fracción de mes a la tasa del _____ los cuales se cancelarán al momento de pago de la respectiva cuota.

En todo caso, en el evento de presentarse mora en el pago de una cualquiera de las cuotas por más de 30 días se aplicará una tasa equivalente a la máxima tasa bancaria aprobada por la Superintendencia Financiera y la mora no podrá ser mayor a tres (3) meses, caso en el cual se aplicará la cláusula novena del presente contrato.

NOTA 2:

En el evento de presentarse pago anticipado, se reconocerá un descuento liquidado a una tasa del _____ efectivo mensual. Para descuentos sobre la cuota contra entrega, su descuento deberá ser aprobado previamente por el FIDEICOMITENTE.

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA AL BENEFICIARIO DE ÁREA: La suma de _____ que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el BENEFICIARIO DE ÁREA reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del _____ mensual por concepto de intereses de subrogación, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

II. NORMAS QUE REGULAN ESTE PLAN DE PAGOS:

- 1. IMPUTACIÓN.** Los pagos que efectúe el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.
- 2. LUGAR DEL PAGO.** Los pagos deberán ser entregados a ALIANZA directamente con cheque no negociable girado a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., o a través del servicio de recaudo.
- 3. ACCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.** El incumplimiento en los pagos dará derecho a ALIANZA para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que

tenga o pueda ejercitar contra el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, o las que pueda adelantar el BENEFICIARIO en su contra, de acuerdo con lo previsto en el presente CONTRATO DE ENCARGO.

- 4. INTERESES MORATORIOS.** Cuando el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses a según lo establecido en la Nota 1 del plan de pagos, los que una vez recibidos incrementarán este Encargo.
- 5. INTERESES DE DESCUENTO:** Cuando el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA de este contrato presente pago anticipado, se reconocerá un descuento financiero liquidado según lo establecido en la Nota 2 del plan de pagos. Este descuento será aplicado sobre la cuota contra entrega del plan de pagos. Este descuento modificará el valor de este Encargo.
- 6. RESPECTO DEL PRODUCTO DEL CRÉDITO AL QUE SE REFIERE EL LITERAL B:**
 - 1. Solicitud de Crédito:** Para pagar la suma descrita en el Literal B, el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a solicitar en un plazo de 15 días calendario contados a partir de la fecha en que el BENEFICIARIO así se lo requiera por escrito o por correo electrónico a la dirección reportada por él, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor del FIDEICOMISO. En todo caso, el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a realizar esta solicitud como mínimo tres meses antes de la fecha de entrega prevista de los inmuebles en el literal B de la cláusula cuarta del presente documento, sin perjuicio de la notificación realizada por el BENEFICIARIO al mismo. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad del BENEFICIARIO DE ÁREA.
 - 2. No Solicitud de Crédito.** Transcurrido el plazo del Literal A anterior, sin que el BENEFICIARIO DE ÁREA haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, el BENEFICIARIO podrá a su elección: 1) Cobrar al BENEFICIARIO DE ÁREA, a partir del vencimiento de los 15 días calendario de la comunicación anterior sin que la solicitud se haya efectuado, intereses mensuales liquidados a la tasa comercial de mora más alta permitida por las disposiciones legales vigentes, sobre la suma descrita en el Literal B del Plan de Pagos, evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del presente contrato; 2) o el BENEFICIARIO podrá requerir por comunicación escrita al BENEFICIARIO DE ÁREA, para que éste, en el plazo de 8 días hábiles, cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, el BENEFICIARIO podrá dar por

terminado o resuelto unilateralmente el presente contrato por incumplimiento, sin necesidad de otra formalidad adicional. El BENEFICIARIO deberá notificar de esta decisión por comunicación escrita tanto al BENEFICIARIO DE AREA como a ALIANZA, y en consecuencia, se aplicará lo dispuesto en el Literal A de la Cláusula Novena del presente contrato.

3. El BENEFICIARIO DE ÁREA declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en mención para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al BENEFICIARIO.
4. Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera seleccionada, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto. Copia de la solicitud de crédito oportunamente radicada deberá ser entregada a ALIANZA.
5. **Negación o Aprobación Parcial del Crédito.** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos, y transcurridos 45 días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera seleccionada no le otorga el crédito, o se lo otorga parcialmente, o no ha enviado ninguna comunicación al respecto, el BENEFICIARIO DE ÁREA dispondrá de un plazo adicional de 30 días calendario contados a partir de la fecha en que se le (s) notifique tal determinación, para allegar los recursos necesarios para completar el saldo del valor pactado. En caso que el valor no se hubiere allegado, el BENEFICIARIO DE ÁREA faculta de manera expresa desde ahora a EL BENEFICIARIO para terminar inmediata y unilateralmente la relación contractual surgida en virtud del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula novena del presente contrato. En este evento, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando como vocera del FIDEICOMISO, procederá en consecuencia a devolver al BENEFICIARIO DE ÁREA, sin ninguna deducción, sin intereses, ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos; las sumas recibidas en cumplimiento de este contrato, ya que en este caso se entiende que no hay incumplimiento por parte de los contratantes, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta EL FIDEICOMITENTE; en este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de la(s) Unidad(es) Inmobiliarias a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, este deberá restituirlos AL BENEFICIARIO a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la solicitud que en dicho sentido le efectúe, sin derecho a

que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO PRIMERO. RESTITUCIÓN DE APORTES: Si el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en uno de los Fondos de Inversión Colectiva administradas por la FIDUCIARIA. Para este efecto, el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso al BENEFICIARIO, para que éste abra en su nombre el mencionado Fondo de Inversión Colectiva. Para la devolución de recursos, será requisito que el BENEFICIARIO DE ÁREA restituya el (los) inmueble(s) si ya se hubiere hecho la entrega a cualquier título, sin derecho a mejoras, salvo las previamente autorizadas por escrito por el BENEFICIARIO.

6. A pesar de lo antes previsto, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA y podrá entonces el BENEFICIARIO dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya el BENEFICIARIO DE ÁREA para deducir la Cláusula Penal estipulada más adelante, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:
 - a. Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el BENEFICIARIO DE ÁREA presentó.
 - b. Porque el BENEFICIARIO DE ÁREA no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
 - c. Porque el BENEFICIARIO DE ÁREA esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
 - d. Porque el BENEFICIARIO DE ÁREA adquiera con posterioridad a la fecha de este Encargo, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.
7. **Hipoteca Primer Grado.** Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito, el pago de éste, el BENEFICIARIO DE ÁREA deberá constituir en favor de aquélla, hipoteca abierta de primer grado sobre el (los) inmueble(s) señalado(s) en la Cláusula Tercera del presente contrato, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.
8. **Hipoteca Segundo Grado.** Si al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia queda pendiente el pago de alguna parte del precio, distinta a la suma descrita en el Literal B del Plan de Pagos, el BENEFICIARIO DE ÁREA estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo con hipoteca sobre el (los) inmueble(s) materia de este contrato, a favor del BENEFICIARIO.

9. Intereses de Subrogación. En el evento que la entrega de los inmuebles se realizara antes de que LA ENTIDAD FINANCIERA SELECCIONADA desembolse el valor del crédito al FIDEICOMISO, EL BENEFICIARIO DE ÁREA reconocerá a EL BENEFICIARIO un interés de subrogación sobre el valor por cancelar equivalente al [REDACTED] por mes o fracción del saldo adeudado, hasta que dicho saldo sea pagado o subrogado.

10. Intereses de Mora. Si para la fecha en que se entienda(n) entregado(s) el (los) inmueble(s), el BENEFICIARIO DE ÁREA no ha pagado las sumas a las que se obliga y decide solicitar un crédito para pagarlas, éste deberá pagar al BENEFICIARIO desde esa fecha, intereses de mora sobre dichas sumas, liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera para créditos de libre asignación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ORIGEN DE FONDOS: ALIANZA se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.

CLAUSULA SEGUNDA. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS: ALIANZA hará entrega al FIDEICOMISO de los recursos cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- A.** Licencia de Urbanismo y/o Construcción ejecutoriada de la ETAPA 1 del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual nunca deberá estar en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
- B.** Constancia de radicación ante la Autoridad Municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes de la ETAPA 1 del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
- C.** Un número de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO, previstos en este contrato, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al 64% del total de las Unidades Inmobiliarias vendibles resultantes de la ETAPA 1 del PROYECTO.
- D.** Que exista una instrucción irrevocable suscrita por parte del Fideicomitente y Beneficiario del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, donde conste la cesión, sometida a plazo, del 100% de sus Derechos Fiduciarios a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO – FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS.
- E.** Certificado(s) de tradición y libertad del (de los) Lote(s) sobre el (los) cual(es) se va a construir la ETAPA 1 del PROYECTO, con vigencia no superior a 30 días, donde conste que éste(os) es (son) de propiedad del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO.
- F.** Estudio de títulos del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la ETAPA 1 del PROYECTO, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que su tradición 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 resultante a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

PARÁGRAFO PRIMERO. PLAZO: Para el cumplimiento de las CONDICIONES del PROYECTO para la primera etapa del mismo, se señala como plazo máximo el 30 de diciembre de 2021. Sin embargo, si dentro de los 8 días calendario siguientes a la fecha indicada, el CONSTITUYENTE no solicita la devolución de sus recursos, se presumirá prorrogado el plazo por 12 meses más, esto es 30 de diciembre de 2022. Si para esta última fecha señalada no se han dado las CONDICIONES anotadas anteriormente, el CONSTITUYENTE podrá disponer de los recursos entregados a la FIDUCIARIA en virtud de este contrato, el cual se entenderá terminado. Si se prevé que las CONDICIONES se van a cumplir con posterioridad a la fecha prevista y el CONSTITUYENTE desea permanecer vinculado, será necesario que suscriba un Otrosí en tal sentido.

PARÁGRAFO SEGUNDO. DEVOLUCIÓN ANTICIPADA: Si el CONSTITUYENTE solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, la FIDUCIARIA descontará de los dineros entregados a la misma, el equivalente al 20% del valor aportado por él, con un mínimo VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), los que serán entregados al BENEFICIARIO y restituirá el excedente al CONSTITUYENTE, previa deducción de la comisión de la FIDUCIARIA. Si las sumas descontadas al CONSTITUYENTE y entregadas al BENEFICIARIO no alcanza VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), el CONSTITUYENTE deberá cancelar al BENEFICIARIO la diferencia dentro de los 15 días calendario siguientes a la fecha del desistimiento, y sin que sea responsabilidad de la FIDUCIARIA su cobro.

PARÁGRAFO TERCERO. DEVOLUCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES: Si vencido el plazo previsto en esta Cláusula o de su prórroga, no se dan las CONDICIONES allí establecidas, se procederá por parte de la FIDUCIARIA a la devolución de los dineros entregados por el CONSTITUYENTE, junto con sus rendimientos financieros, previa deducción de los costos, gastos y retribuciones que correspondan a la FIDUCIARIA y sin que se considere que ha habido incumplimiento del BENEFICIARIO.

El CONSTITUYENTE con la firma del presente Encargo, manifiesta saber que si no se presenta a reclamar el cheque dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario a su nombre en uno de los Fondo de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no se presente a reclamar los recursos depositados.

PARÁGRAFO CUARTO. VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA: Cumplidas las condiciones establecidas en esta Cláusula, dentro del plazo previsto, el CONSTITUYENTE se tendrá para todos los efectos como un BENEFICIARIO DE ÁREA, con arreglo a los términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA que se celebró para dar origen al FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, y que a continuación se expresan.

PARÁGRAFO QUINTO. RENDIMIENTOS: Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA incrementarán el FIDEICOMISO y quedarán afectos al objeto del mismo. No obstante, lo anterior, estos rendimientos serán a favor del BENEFICIARIO, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, siempre y cuando se hayan alcanzado las condiciones de entrega de recursos establecidas en la Cláusula Segunda del presente encargo.

CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIO: El beneficio se determina de la siguiente manera:

1. Lo que al BENEFICIARIO DE ÁREA ha de corresponder por todo concepto en razón de esta vinculación, le será cubierto única y exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, del (de los) siguiente(s) inmueble(s), el (los) cual(es) se transferirá(n) como cuerpo cierto, que hace(n) parte del PROYECTO:

INMUEBLE(S)
[REDACTED]
[REDACTED]

En la transferencia se entenderá incluido el porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda al (a los) inmueble(s) antes señalado(s), de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para PORTOBELO P.H.

PARÁGRAFO. El Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para PORTOBELO P.H., contemplará que la asamblea de copropietarios, con una decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.

2. Respecto a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).

1. El inmueble tendrá un área bruta construida total aproximada de [REDACTED] metros cuadrados, de los cuales [REDACTED] metros cuadrados son área cubierta y [REDACTED] metros cuadrados son área libre, que se calculó incluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes; tendrá un área privada aproximada de [REDACTED] metros cuadrados, que se calculó excluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes.

2. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada es provisional, ya que la definitiva será la Autoridad Administrativa correspondiente. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, le será informada por el BENEFICIARIO.
 3. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA deja expresa constancia que conoce y acepta que el área bruta construida antes señalada podrá aumentar o disminuir hasta en 10%, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento del BENEFICIARIO. En este evento, no habrá lugar, ni al aumento ni a la disminución del precio indicado en la Cláusula Primera de este contrato. Igualmente, el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA acepta que tanto el área construida como el área privada anteriormente señaladas podrán ser objeto de modificación para precisar que parte de ellas es cubierta y que parte es descubierta (libre).
 4. El (los) bien(es) al (a los) que se vincula tendrá(n) las características y especificaciones que aparecen en los anexos a este contrato y que se entienden como parte integrante del mismo.
 5. El BENEFICIARIO 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, mas 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 CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA.
 6. Los demás servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado etc, serán prestados por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados por éstas.
 7. El BENEFICIARIO declara que es el único responsable por la información que suministre al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por el BENEFICIARIO. En todo caso, se deja expresa constancia que el 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 PORTOBELO APARTAMENTOS.
- 3. Reformas.** Se deja estipulado que el tiempo para solicitud de reformas en las UNIDADES INMOBILIARIAS será a más tardar el 30 de diciembre de 2022. En todo caso, las reformas estarán sujetas a aprobación por parte de comité de Obra de la empresa constructora y/o BENEFICIARIA, y para que estas reformas procedan, deberán ser canceladas en su totalidad a más tardar 30 días posteriores a la aprobación de la cotización de la misma. Se deja expresa constancia de que el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA acepta que tales reformas serán por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por el BENEFICIARIO perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones a los bienes que no hayan sido efectuadas por el BENEFICIARIO y que acepta que la fecha de entrega pactada en este contrato pueda llegar a aplazarse por causa o con ocasión de

efectuarse las reformas.

4. La transferencia se hará como de cuerpo cierto.

CLÁUSULA CUARTA. DERECHOS DEL BENEFICIARIO DE ÁREA:

A. GARANTÍA SOBRE BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS:

Conforme lo disponen las disposiciones legales en materia de garantías sobre los inmuebles, Ley 1480 de 2011 y decreto reglamentario 735 de abril de 2013, el plazo para las mismas se establece así:

- Un (1) año para acabados, líneas o redes vitales y cualquier otro elemento que no corresponda a la estructura.
- Diez (10) años para estabilidad de la estructura.

EL BENEFICIARIO, garantiza por (12) meses a partir de la fecha de entrega, el buen funcionamiento de los bienes, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones que se ocurran por defectos en los acabados o instalaciones por hechos que sean responsabilidad del BENEFICIARIO, y no imputables EL BENEFICIARIO DE ÁREA, o cualquiera de los ocupantes a cualquier título.

Los detalles de acabado o funcionamiento deberán ser informados al BENEFICIARIO por el BENEFICIARIO DE AREA, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la Administración de la Copropiedad. Nota: Las observaciones sobre fisuras, despieces, rayones o similares de los objetos de porcelana o vidrio, tales como aparatos sanitarios, vidrios de ventanas y puerta vidrieras, entre otros elementos susceptibles de ser quebrados, deberá ser informados al BENEFICIARIO como máximo cinco días posteriores al recibo del inmueble para proceder a su reparación y/o cambio según corresponda. Cualquier observación posterior a esta fecha en estos elementos mencionados anteriormente, no será atendida por el BENEFICIARIO.

EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA.

La BENEFICIARIA quedará exonerada de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto provenga de:

1. Fuerza mayor o caso fortuito
2. El hecho de un tercero
3. El uso indebido del bien por parte del consumidor
4. Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA o usuario del (los) inmueble(s) y de sus partes hagan mal uso del (los) mismo(s), modificaciones o reparaciones; lo mismo se aplicará en caso de que no se hayan atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual de Especificaciones y Funcionamiento de la Copropiedad: rutinas de mantenimiento y cuidado recomendadas. Siendo deber del adquirente, subadquirente, usuarios y arrendatarios del (los) inmueble (s) y de la administración,

leer detenidamente dicho documento y consultar todas las inquietudes que de él se deriven

La BENEFICIARIA no otorga ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por EL BENEFICIARIO DE ÁREA.

PARÁGRAFO PRIMERO. El BENEFICIARIO concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en el presente Numeral 1, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra él, si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

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

B. ENTREGA MATERIAL:

- A.** La entrega material del (de los) inmueble(s) la efectuará directamente el BENEFICIARIO al BENEFICIARIO DE ÁREA, y está prevista para iniciarse a los **dieciocho (18) meses** contados a partir de la fecha de inicio del PERÍODO OPERATIVO de la ETAPA 1 del PROYECTO, el cual se dará una vez se cumplan las CONDICIONES establecidas en la Cláusula Segunda y está supeditada al cumplimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA de todas sus obligaciones, incluyendo: **a)** La definición de las reformas en las fechas que indique la GERENCIA y de su pago oportuno. **b)** El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga. **c)** Tener aprobado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el Literal B de la Cláusula Primera.
- B.** No obstante, la estimación anterior se pacta entre el BENEFICIARIO y el BENEFICIARIO DE ÁREA, sin intervención alguna de ALIANZA, un plazo de gracia de 120 días adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega.
- C.** Si el (los) inmueble(s) está(n) listo(s) para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de éste (éstos), es facultativo para el BENEFICIARIO dicha entrega, evento en el cual, ésta se hará a título de comodato precario.
- D.** En el caso de efectuarse reformas al (los) inmueble(s), el BENEFICIARIO DE ÁREA pactará con el BENEFICIARIO un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas.
- E.** Cuando la(s) unidad(es) señalada(s) en el Numeral 1 de la Cláusula Tercera esté(n) terminada(s) y lista(s) para su entrega material, el BENEFICIARIO lo hará saber por escrito o por correo electrónico al BENEFICIARIO DE ÁREA a la dirección física o

electrónica suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirla(s) el día indicado en la Carta de Aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal, se le enviará por correo certificado o por correo electrónico. La entrega material se hará constar en el Acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el BENEFICIARIO, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el (los) bien(es) o de pagar los dineros adeudados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, por cualquier concepto (excepto que guarden relación con inhabilitación de los inmuebles). Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentare a recibir el (los) inmueble(s), o si presentado no lo(s) recibe por causas diferentes a la inhabilitación, el BENEFICIARIO tendrá derecho a considerar que tal(es) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a satisfacción por el BENEFICIARIO DE ÁREA desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo(s), quedando las llaves del mismo a su disposición en las oficinas del BENEFICIARIO, cumpliendo así éste su obligación de entregar. Si el (los) inmueble(s) está(n) terminado(s) y listo(s) antes de la fecha estimada para su entrega material que consta en el Literal A, se dará aplicación a lo previsto en este Literal.

- F.** No habrá lugar a sanciones a cargo del BENEFICIARIO, cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor, caso fortuito o a tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el recibo del PROYECTO, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.
- C. LIBERTAD DE GRAVÁMENES:** El BENEFICIARIO garantiza que la(s) unidad(es) cuyo dominio se transferirá al BENEFICIARIO DE ÁREA, estará(n) al momento de la transferencia libre(s) de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de los inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido el PROYECTO, de las servidumbres que sean necesarias para el desarrollo del mismo, de las servidumbres que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos y de las que consten en títulos anteriores o que se requieran para la conducción de las redes de servicios públicos. El BENEFICIARIO y el FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, podrán gravar el predio sobre el cual se desarrollará la Etapa 1 del PROYECTO con hipoteca abierta a favor de una entidad financiera; gravamen que será desafectado en lo que hace relación al (los) inmueble(s) indicado(s) en el Numeral 1 de la Cláusula Tercera, en la misma escritura en que se transfiera al BENEFICIARIO DE ÁREA su dominio. Todos los gastos que se causen por esta desafectación son de cargo del BENEFICIARIO.
- D. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El Edificio denominado "PORTOBELO - APARTAMENTOS" será sometido al régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con las disposiciones contenidas en la ley 675 del 3 de agosto del 2001. Inicialmente será sometida la primera etapa del proyecto y posteriormente la segunda etapa. El BENEFICIARIO DE ÁREA deja expresa autorización al BENEFICIARIO para que una vez concluida la construcción de la segunda etapa, se protocolice la inclusión de la misma al

Régimen de Propiedad Horizontal inicial, con los coeficientes de copropiedad que correspondan.

E. SANEAMIENTO: El BENEFICIARIO se obliga a acudir al saneamiento del (los) inmueble(s) que se transferirá(n) al BENEFICIARIO DE ÁREA, tanto por evicción como por vicios redhibitorios. El BENEFICIARIO hace suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a la FIDUCIARIA, al FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y al FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS.

F. CESIÓN: Este contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso "PORTOBELO – APARTAMENTOS" no es negociable ni endosable por parte del EL BENEFICIARIO DE ÁREA, sin el previo consentimiento, manifestado por escrito, del BENEFICIARIO y ALIANZA. En caso de que se produzca una cesión, con previa autorización del BENEFICIARIO, cuyo intermediario sea un tercero distinto a ésta, se generará un cobro de CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$5.000.000), por concepto de trámites administrativos internos para oficializar el cambio de tercero, a cargo EL BENEFICIARIO DE ÁREA a favor del BENEFICIARIO; lo anterior sin perjuicio de la comisión de intermediación que previamente se acuerde entre EL BENEFICIARIO DE ÁREA y EL BENEFICIARIO, cuando el intermediario para la reventa sea éste último.

Adicionalmente ALIANZA realizará un cobro de 1 Salario Mínimo Legal Mensual Vigente más IVA, por el registro de cada cesión que solicite el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA. No habrá lugar a este cobro si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.

El BENEFICIARIO podrá ceder total o parcialmente su calidad de tal en el FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, previa aprobación de ALIANZA y de este hecho deberá ser notificado a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.

G. OBLIGACIONES: El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga, además de lo previsto en la Ley y en otras partes de este contrato, a Suscribir el Formato de Vinculación que para el efecto exige la Superintendencia Financiera de Colombia, y a aportar la documentación e informes allí indicados, actualizando esta información por lo menos una vez al año, de acuerdo a las normativas y directrices impartidas por dicha Superintendencia.

CLÁUSULA QUINTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública de transferencia del (los) inmueble(s) será otorgada por la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, por el BENEFICIARIO y por el BENEFICIARIO DE ÁREA, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito informe el BENEFICIARIO al BENEFICIARIO DE ÁREA, siempre y cuando:

1. Se haya cumplido por el BENEFICIARIO DE ÁREA con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante, lo anterior, el

BENEFICIARIO se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que el BENEFICIARIO DE ÁREA le adeude al momento del otorgamiento de la escritura.

2. Haya sido terminada la obra por parte del BENEFICIARIO.
3. Se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO.
4. Se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el Artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en el (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria de la(s) Unidad Inmobiliaria(s) del PROYECTO a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si cumplidas las anteriores condiciones, el BENEFICIARIO DE ÁREA se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a cancelar a favor de ALIANZA, una sanción de 3 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, pagadera mes vencido y por cada mes de retardo. Igual sanción pagará, si no solicita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a la FIDUCIARIA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual el BENEFICIARIO DE ÁREA desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de la FIDUCIARIA, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no comparece a la Notaria en la oportunidad indicada a firmar la escritura pública, el BENEFICIARIO podrá a su arbitrio:

- Interpretar este comportamiento como un desistimiento del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, y podrá solicitar al BENEFICIARIO DE ÁREA la restitución material del (de los) inmueble(s) si éste (éstos) le hubiere(n) sido entregado(s); en este caso, el BENEFICIARIO podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato por incumplimiento y deberá notificar de esta decisión por comunicación escrita tanto al BENEFICIARIO DE AREA como a ALIANZA, y en consecuencia, se aplicará lo dispuesto en el Literal A de la Cláusula Novena del presente contrato.
- Dar cumplimiento al presente contrato, mediante el otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de beneficio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) de que trata este ENCARGO FIDUCIARIO y, para el efecto, desde ahora el BENEFICIARIO DE ÁREA, con la firma del presente documento, otorga poder al GERENTE del PROYECTO para comparecer a firmar la escritura pública en su nombre, quedando facultado para efectuar las declaraciones que se requieran respecto a la aceptación de la entrega material del (de los) inmueble(s), estado civil y afectación a vivienda familiar.

PARÁGRAFO TERCERO. El BENEFICIARIO DE ÁREA deberá entregar toda la documentación necesaria para la escrituración del (de los) inmueble(s) al (a los) que aquí se vincula, dentro del plazo señalado por escrito por la GERENCIA. La no entrega de estos documentos dentro del plazo señalado, las modificaciones al ENCARGO FIDUCIARIO después o cesiones fuera de este plazo, generaran una sanción en favor del BENEFICIARIO de 1 Salario Mínimo Mensual Legal Vigente. El cobro y recaudo de esta sanción será por cuenta y a favor del BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO CUARTO. El BENEFICIARIO comparecerá en la escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) señalada(s) en el Numeral 1 de la Cláusula Tercera, para manifestar su conocimiento y aceptación del contenido de dicha escritura.

CLÁUSULA SEXTA. GASTOS DE LEGALIZACIÓN: Los Gastos Notariales que se generen por la escritura de transferencia a título de Beneficio en Fiducia Mercantil de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), son por asumidos por partes iguales por el BENEFICIARIO y EL BENEFICIARIO DE AREA y el Impuesto de Anotación y Registro (Boleta de Rentas) y la Inscripción en la Oficina de Registro de la escritura de transferencia del dominio es por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE ÁREA.

Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula el BENEFICIARIO DE ÁREA (Derechos Notariales, Impuesto de Registro, Derechos de Registro, etc.), serán por cuenta de éste.

El impuesto de retención en la fuente en caso que se generará estará a cargo exclusivamente del BENEFICIARIO.

EL impuesto al valor agregado (IVA) sobre las ventas de los inmuebles en el evento que se generara, será por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE ÁREA.

Los Gastos Notariales y de Registro por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, son por cuenta del BENEFICIARIO.

CLÁUSULA SÉPTIMA. OTROS GASTOS: Serán de cargo del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA:

1. A partir de la fecha de la entrega material de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo y gas, por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere.
2. Desde la firma del presente contrato, las contribuciones de valorización que se decreten

y/o derramen, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden Municipal, Departamental o Nacional. El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad por el BENEFICIARIO DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA y éste firme toda la documentación que la entidad exija. La suma a cancelar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal le corresponda al (a los) inmueble(s) en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla la Etapa 1 del PROYECTO.

CLÁUSULA OCTAVA. CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO Y MODIFICACIONES DEL PROYECTO: El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que el proyecto "PORTOBELO - APARTAMENTOS" se desarrollará en una etapas; El BENEFICIARIO podrá adoptar cambios en la Etapa 1 del PROYECTO con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el "consentimiento" en tal sentido del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, a menos que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de la Unidad de Vivienda. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el diseño, los materiales y/o el área, corresponde determinarlo al BENEFICIARIO y al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, con total independencia.
2. Que no es función de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir la Etapa 1 del PROYECTO, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva del BENEFICIARIO.
3. Que sobre el lote en el cual se desarrolla la Etapa 1 del PROYECTO, se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las Entidades Municipales. Por lo tanto, el área bruta del lote sobre el cual se construirá la Etapa 1 del PROYECTO se disminuirá como consecuencia de la cesión o cesiones de cualquier clase que deban efectuarse para el cumplimiento de dichas obligaciones o por cualquier otra circunstancia que se origine en el requerimiento de una Autoridad Competente para el PROYECTO de cualquier orden.

CLÁUSULA NOVENA. INCUMPLIMIENTO DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA: Sin perjuicio de los eventos especiales previstos de manera expresa en otras Cláusulas del presente contrato, en el evento en que el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA incurra en mora superior a 90 días calendarios en la entrega de los recursos o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este contrato, además de la posibilidad

de cobro de los intereses moratorios previstos y/o el cobro de la Cláusula Penal establecida más adelante, el BENEFICIARIO podrá optar por terminar o resolver por incumplimiento este contrato o porque se enajenen a título oneroso los derechos del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA derivados del mismo, dando la correspondiente instrucción a ALIANZA, y para ello se procederá así:

- 1. SI SE OPTA POR TERMINAR EL CONTRATO:** En este evento, el BENEFICIARIO requerirá por comunicación escrita al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA para que éste, dentro de los 8 días hábiles siguientes, cumpla con su obligación. Transcurrido este plazo, si el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA no ha cumplido o no se ha allanado a cumplir, el BENEFICIARIO dará por terminado el presente contrato por incumplimiento y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA como a ALIANZA, a quién instruirá para que, en calidad de vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo de tal notificación, procederá a devolver sin intereses de ninguna clase, y sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en el (los) inmueble(s), con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, menos la comisión de la FIDUCIARIA, menos el valor de la Cláusula Penal por el incumplimiento pactado en el presente contrato. Si no existieren recursos en el FIDEICOMISO, el BENEFICIARIO en el plazo antes señalado, procederá a devolver, con recursos propios, sin intereses de ninguna clase y sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en el (los) inmueble(s), las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del (de los) inmueble(s) que es (son) objeto del presente contrato al BENEFICIARIO DE AREA, éste deberá restituirlo(s) simultáneamente y como requisito para el reembolso por parte de la FIDUCIARIA o del BENEFICIARIO de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita del BENEFICIARIO, quedando en este evento el BENEFICIARIO en libertad de vincular con relación a la(s) unidad(es) de que trata el presente contrato, a nuevos CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA, a partir de la fecha en que el BENEFICIARIO le notifique al CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIO DE AREA la terminación o resolución del presente contrato y se haya dado apertura al fondo que se menciona a continuación con dichas sumas, en caso de que esto último se requiera. Si el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA; para este efecto, el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA confiere mandato especial irrevocable y expreso al BENEFICIARIO y/o la GERENCIA del PROYECTO, para que abra en su nombre el mencionado Fondo de Inversión Colectiva.

Queda el BENEFICIARIO facultado para reclamar el valor de la Cláusula Penal por el incumplimiento del presente acuerdo y en libertad de vincular con relación a la(s)

unidad(es) de que trata el presente contrato, a nuevos CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, a partir de la fecha en que el BENEFICIARIO le notifique al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA la terminación o resolución del contrato y se haya dado apertura al fondo con los recursos mencionados, en caso de ello requerirse.

- 2. SI SE OPTA POR LA ENAJENACIÓN** a título oneroso de los derechos del BENEFICIARIO DE ÁREA derivados de este contrato, los cuales se entienden extendidos, ipso jure, sin lugar a división alguna, a los que le puedan corresponder en el FIDEICOMISO por tener la condición de BENEFICIARIO DE ÁREA del mismo. Esta es una orden incondicional e irrevocable, toda vez que el mandato se confiere en interés de terceros.

Para la determinación del valor base sobre el cual ALIANZA iniciará la oferta de los derechos del BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido, se tendrá en cuenta el valor que éste se obligó a pagar y que se encuentra indicado en el Parágrafo de la Cláusula Primera de este Encargo y el valor de las mejoras para las cuales hubiere obtenido autorización previa y escrita del BENEFICIARIO y, procederá de acuerdo con las siguientes instrucciones:

- a. Ofrecerá en venta los derechos mediante una publicación en un diario local por el avalúo. Si pasado 1 mes no se hubiere logrado la enajenación, ALIANZA reducirá este valor al 90% de la suma del avalúo; por cada mes adicional en que no se logre la enajenación, ALIANZA reducirá el valor en un 10% hasta lograrse la enajenación, pero sin reducir el valor de ésta allá menos del 51% del avalúo.
- b. ALIANZA cobrará al BENEFICIARIO DE ÁREA una comisión del 3% del valor de enajenación, si la efectúa directamente o del 1% si la efectúa con intervención de un tercero, sin perjuicio de la comisión de éste.
- c. Durante el tiempo que requiera el trámite previsto anteriormente, continuará a cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido todas las obligaciones económicas previstas en este contrato.
- d. El BENEFICIARIO podrá reclamar el valor de la Cláusula Penal por el incumplimiento del presente acuerdo por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA.
- e. El BENEFICIARIO DE ÁREA tendrá derecho a que ALIANZA, una vez se haya efectuado y legalizado la enajenación de los derechos y se haya recaudado su valor, le reembolse las sumas que quedasen después de efectuadas las deducciones a que se refiere los Numerales anteriores; y si ya se hubiese hecho entrega material del (de los) inmuebles(s) al BENEFICIARIO DE ÁREA, este deberá restituirlo(s) simultáneamente al reembolso por parte de la FIDUCIARIA de las sumas de dinero que le correspondan al BENEFICIARIO DE ÁREA, según lo antes señalado. Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA. Para este efecto, el BENEFICIARIO DE AREA confiere mandato especial irrevocable y expreso al BENEFICIARIO para que éste abra en su nombre el mencionado Fondo de Inversión Colectiva.

- f. Efectuada la negociación, se entenderá que todos los derechos y obligaciones que le correspondían al BENEFICIARIO DE ÁREA en este Encargo, serán ejercidos y asumidas por el adquirente de los derechos, terminando así todo su interés jurídico o económico en el contrato y en el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO. No obstante lo anterior y sin perjuicio de ello, en el evento de que haya mora en el pago de las cuotas a que se obliga el BENEFICIARIO DE ÁREA, el BENEFICIARIO podrá, a su arbitrio, suspender la construcción de los trabajos en la(s) unidad(es) que le corresponde(n) al BENEFICIARIO DE ÁREA, sin que por ello se presente incumplimiento por parte del BENEFICIARIO.

Las sumas a que se obliga el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, por la forma en que están pactadas, son exigibles en fecha cierta, son expresas y claras y por lo mismo serán exigibles por la vía ejecutiva por la FIDUCIARIA, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente y para ello bastará la presentación de este contrato y la manifestación de ALIANZA de no haber recibido las sumas. Los costos que se causen por el cobro judicial y/o extrajudicial serán asumidos por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA.

El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA para garantizar el pago de las sumas que se obliga a entregar según este contrato, a la firma del presente Encargo entrega a la FIDUCIARIA un pagaré otorgado en su favor, con espacios en blanco, el cual será llenado por ella de conformidad con los términos de la carta de instrucciones que igualmente entrega.

CLÁUSULA DÉCIMA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento del BENEFICIARIO y/o el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al 10% del valor del total de las sumas que el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a entregar al FIDEICOMISO, indicadas en el Parágrafo de la Cláusula Primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que le corresponda dentro los 8 días hábiles siguientes. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como Cláusula Penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente.

El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el Artículo 870 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO. Se exonerará al BENEFICIARIO y/o al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA del pago de la Cláusula Penal pactada en la presente Cláusula, si el incumplimiento de sus obligaciones se ha generado por el acaecimiento de un caso fortuito o una fuerza mayor.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. REMUNERACIÓN: ALIANZA tendrá derecho a la siguiente remuneración por sus servicios:

1. Por los recursos invertidos en los FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA administrados por ALIANZA, tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA declara conocer.
2. 1 Salario Mínimo Legal Mensual Vigente más IVA, por el registro de cada cesión que solicite el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA. No habrá lugar a este cobro si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.
3. 3 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes más IVA, por cada registro y cada cancelación de pignoraciones o promesas de hipoteca del (de los) inmueble(s) al (a los) que se vincula, pagadero por quien pignore y/o cancele su participación o prometa en hipoteca.

Las sumas antes previstas no incluyen los costos y gastos en los que incurra la FIDUCIARIA con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este ENCARGO FIDUCIARIO o del (de los) bien(es) que lo conforma(n) frente a terceros, aún después de su terminación, los cuales serán pagados por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. VIGENCIA: La duración del presente ENCARGO FIDUCIARIO será igual a la duración del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN: Este ENCARGO FIDUCIARIO terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por no cumplirse las CONDICIONES de la Cláusula Segunda dentro de los términos allí pactados.
2. En el evento previsto en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Segunda, esto es, que el CONSTITUYENTE solicite los recursos antes del plazo indicado.
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
5. Por aparecer reportado el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad

nacional o extranjera, o por estar reportado o vinculado a cualquier actividad relacionada con los temas mencionados anteriormente o con la financiación de grupos terroristas o al margen de la ley o con actividades derivadas del narcotráfico o cualquier otra actividad delictiva.

6. Cuando el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.
7. Por las causales previstas en la Ley.
8. Por mutuo acuerdo suscrito entre las partes.
9. Cuando el BENEFICIARIO decida darlo por terminado o resuelto por las causales previstas en el presente encargo fiduciario.

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

a. EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, y EL GERENTE:

GRUPO SAN REMO S.A.S

Dirección: Calle 5ª # 43B-25 of 210, Oficina 210 de Medellín (Antioquia)

Teléfono: 4076287

E-mail: gerencia@gruposanremo.com

b. EL (LOS) CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

Nombre: @PROPIETARIO1@ |

Dirección: @DIRECCION_PROP1@ |

Teléfono: @TEL_PROP1@ |

E mail: @EMAIL_PROP1@ |

Nombre: @PROPIETARIO2@ |

Dirección: @DIRECCION_PROP2@ |

Teléfono: @TEL_PROP2@ |

E mail: @EMAIL_PROP2@ |

Nombre: @PROPIETARIO3@ |

Dirección: @DIRECCION_PROP3@ |

Teléfono: @TEL_PROP3@ |

E mail: @EMAIL_PROP3@ |

• **ALIANZA:**

Dirección: Calle 8 No. 43 A - 115 de Medellín, Antioquia

Teléfono: 319 0800

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

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

- a. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.
- b. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** La FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

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

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.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA. USO DE DATOS PERSONALES: Autorizo (amos) de manera libre, expresa, inequívoca e informada a el BENEFICIARIO, es decir GRUPO SAN REMO S.A.S, o a quien represente sus derechos, para que realice la recolección, almacenamiento, uso, supresión, y en general, el tratamiento de mis datos personales con los siguientes fines: a) Para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las relaciones contractuales existentes con sus grupos de interés; b) Para el cumplimiento de las obligaciones legales que involucren datos personales de sus grupos de interés; c) Para la gestión comercial y relacionamiento con sus grupos de interés; d) Para el análisis prospectivo sobre tendencias y preferencias de sus grupos de interés en relación con sus productos. Los datos personales que custodia GRUPO SAN REMO S.A.S, en su condición de responsable y/o encargado, serán tratados cumpliendo los principios y regulaciones previstas en las leyes colombianas aplicables, las cuales están alineadas con las buenas prácticas internacionales en la materia. Declaro que se me ha informado de manera clara y comprensible que tengo derecho a conocer, actualizar y rectificar los datos personales proporcionados, a solicitar prueba de esta autorización, a solicitar información sobre el uso que se le ha dado a mis datos personales, a presentar quejas ante la Superintendencia de Industria y Comercio por el uso indebido de mis datos personales, a revocar esta autorización o solicitar la supresión de los datos personales suministrados

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA: Declara conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte del PROYECTO.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como gerente, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni a los FIDEICOMISOS INMUEBLES PORTOBELO y PORTOBELO APARTAMENTOS por los conceptos contenidos en esta declaración.

3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni a los FIDEICOMISOS INMUEBLES PORTOBELO y PORTOBELO APARTAMENTOS por los conceptos contenidos en esta declaración.
4. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO es el “Constructor” y el “Enajenador de Vivienda” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016) y, por tanto, es éste el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad 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 los FIDEICOMISOS INMUEBLES PORTOBELO y PORTOBELO APARTAMENTOS 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. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración.
5. Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los CONSTITUYENTES durante el PERIODO PRE-OPERATIVO o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA durante el PERIODO OPERATIVO.
6. Para todos los efectos, ALIANZA enviará el informe dispuesto en el Numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, a la dirección electrónica registrada por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los 15 días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
7. Manifiesto que los siguientes son los derechos por mi adquiridos en mi calidad de CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA: **(i)** Que la FIDUCIARIA me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en Numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. **(ii)** Que me sea transferido el derecho de dominio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) del PROYECTO a que hace referencia este contrato, por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, una vez el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, y se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la(s) mencionada(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).

8. Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí, en mi calidad de BENEFICIARIO DE AREA: **(i)** Realizar los aportes a los que me obligo en el presente contrato, únicamente al fondo que me sea asignado para tal efecto, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos. **(ii)** No entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este. **(iii)** Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados. **(iv)** Las demás establecidas en el presente contrato.
9. Que conoce y acepta que cualquier pago que se realice al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO o a un tercero diferente del FIDEICOMISO, no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera:

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

<u>Documento</u>	<u>Ruta de acceso dentro del sitio</u>	<u>Link de Acceso Directo</u>
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/docu ments/346340/346701/CARTILL ANF.pdf/48abbb82-5a39-4783- a83e-8bb4ce1ce1c0

ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documentos/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192
-------------------------------------	---	---

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

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. FALLECIMIENTO: En el evento en que el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, el BENEFICIARIO dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA fallecido, de la existencia del presente contrato, de manera personal y escrita en caso de conocer a dichas personas y su ubicación o en su defecto mediante la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación nacional, dentro de los 8 días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento del fallecimiento.

Si dentro de los 3 meses siguientes a la fecha de la comunicación o aviso, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, el BENEFICIARIO requerirá por comunicación escrita al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos, de manera personal y escrita en caso de conocer a dichas personas y su ubicación o en su defecto mediante la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación nacional, para que estos, dentro de los 10 días hábiles siguientes cumplan con su obligación.

Transcurrido este plazo, si no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, el BENEFICIARIO podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato por incumplimiento y, con base en lo dispuesto en el Artículo 2195 del Código Civil, consignará en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por ALIANZA a nombre del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido (sucesión ilíquida), con sus respectivos intereses a la tasa del 0.5 % mensual (deducidos los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley si la sucesión se encuentra en mora en el cumplimiento de las obligaciones), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio, debiendo además restituir, en el caso en que sean varios los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, al

otro u otros, también con intereses del 0.5 % mensual, las sumas de él o ellos recibidas. Y si éstos últimos no comparecen a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas también a su orden en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA.

Comunicado al cónyuge sobreviviente y/o los sucesores lo anterior y habiéndose dado apertura al Fondo con los recursos mencionados, (en caso de ello requerirse en cuanto a los demás BENEFICIARIOS DE AREA no fallecidos), se podrá suscribir con un tercero un nuevo Encargo Fiduciario vinculado a la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) descrita(s) en el Numeral 1 de la Cláusula Tercera, porque quedan ALIANZA y el BENEFICIARIO en libertad de vincular con relación a ésta(s) unidad(es), a nuevos CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Si dentro del término de 3 meses previsto en esta Cláusula, finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, ALIANZA y el BENEFICIARIO continuarán con este contrato, con el sucesor o sucesores a quién(es) se le(s) adjudique(n) los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud del mismo, salvo que éste(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos o por aparecer reportado(s) en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Lavado de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera o por estar reportado(s) o vinculado(s) a cualquier actividad relacionada con los temas mencionados anteriormente o con la financiación de grupos terroristas o al margen de la Ley o con actividades derivadas del narcotráfico o cualquier otra actividad delictiva.

En caso de no continuar el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatarios, ALIANZA, actuando en calidad de vocera del FIDEICOMISO, o el BENEFICIARIO, constituirán el Fondo de Inversión Colectiva a que se ha hecho alusión en esta Cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de haberse efectuado la entrega del (de los) inmueble(s) que es (son) objeto del presente contrato al BENEFICIARIO DE ÁREA, los sucesores de éste deberán efectuar su restitución simultáneamente a la apertura por parte de la FIDUCIARIA del Fondo de Inversión Colectiva, según lo antes señalado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El BENEFICIARIO podrá optar por continuar con este ENCARGO FIDUCIARIO, evento en el cual la relación contractual seguirá con el heredero o herederos a quienes se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. ARBITRAMENTO: Las diferencias que ocurrieren entre EL BENEFICIARIO y EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento o a la decisión de un amigable componedor, quienes deberán decidir en derecho; por consiguiente, deberá ser Ciudadano Colombiano en ejercicio de sus derechos civiles y Abogado Titulado.

En lo no previsto en la presente cláusula, se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia.

De las decisiones arbitrales o del amigable componedor que se tomen, no harán parte ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad individualmente considerada, ni como vocera del FIDEICOMISO. Toda diferencia que se presente y de la cual haga parte ALIANZA como sociedad o como vocera del FIDEICOMISO se resolverá mediante la justicia ordinaria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. ACEPTACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: Las partes manifiestan que han leído completamente el contenido de este instrumento, han entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos y obligaciones como las consecuencias de su incumplimiento y lo han aceptado en su integridad. De igual forma, las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta expresamente que luego de los ajustes y conversaciones sostenidas con el BENEFICIARIO durante la etapa pre-contractual, las características del producto que pretende adquirir obedecerán exclusivamente a lo que finalmente ha quedado consignado en este texto y sus anexos, y declara que el contenido de las vallas publicitarias, volantes, plegables, brochures y demás, no hacen parte del presente contrato, por cuanto durante la etapa contractual las modificaciones han quedado consignadas exclusivamente en este instrumento y sus anexos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Medellín, en 3 ejemplares, a los _____ días del mes de _____ de 20____

EL CONSTITUYENTE Y/O EL BENEFICIARIO DE ÁREA:

Nombre: @PROPIETARIO1@
C.C. @CC_PROP1@

Nombre: @PROPIETARIO2@
CC. @CC_PROP2@

Nombre: @PROPIETARIO3@
C.C. @CC_PROP3@

EL BENEFICIARIO:

LA FIDUCIARIA:

JOSE DAVID RAMIREZ SALDARRIAGA.

C.C. 98.669.708

Representante Legal

GRUPO SAN REMO SAS

CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. 43.733.043

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**MINUTA DE DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA, TRANSFERENCIA A TÍTULO
DE BENEFICIO E HIPOTECA**

ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – FIDEICOMISO _____

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los _____ (__) días del mes de _____ de 201____, ante el Despacho de la Notaría _____ del Círculo Notarial de Medellín, cuyo Notario es _____, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

**PRIMERA PARTE
DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA**

Comparece La Doctora _____, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número _____, quien manifiesta:

PRIMERO. Que para los efectos de este acto, obra en su calidad de apoderada especial de _____ – NIT. _____, establecimiento bancario con domicilio principal en _____, de conformidad con el poder otorgado por _____, identificado con cédula de ciudadanía número _____, en calidad de _____, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y Poder Especial que se entrega para que se protocolice con esta escritura.

SEGUNDO. Que por medio de la escritura pública número _____ del _____ de _____ de 201____ de la Notaría __ de Medellín, debidamente registrada el ____ de _____ de 201____, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, constituyó en favor de _____, hipoteca abierta de primer grado sobre los LOTES identificados con Matrículas Inmobiliarias _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, con un área aproximada de _____ metros cuadrados, con todas sus mejoras, anexidades y dependencias, situado en el Municipio de Medellín.

TERCERO. 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 al contrato original de hipoteca, desafecta del gravamen hipotecario constituido sobre dicho inmueble por la citada escritura pública número escritura pública número _____ del _____ de _____ de 201____ de la Notaría __ de Medellín, el (los) Apartamento(s) No(s). _____, el Parqueadero _____ No. _____ y el Cuarto Útil No. _____, que hacen parte del _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL, con Matrículas Inmobiliarias Nos. _____, cuyos linderos se determinarán mas adelante en esta escritura.

CUARTO. Que para los efectos previstos en el Artículo 22 del Decreto 1681 de 1996, se deja expresa constancia que la presente liberación parcial tiene una proporción equivalente a _____ (\$ _____), en relación a la cuantía total de la hipoteca.

QUINTO. Los gastos notariales y de registro correspondientes a la presente desafectación de la hipoteca de mayor extensión serán cubiertos por las sociedades _____, BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO _____.

SEGUNDA PARTE TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los _____ (__) días del mes de _____ de 201____, ante el Despacho de la Notaría _____ del Círculo Notarial de Medellín, cuyo Notario es _____, comparecen: **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Envigado, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 expedida en Envigado, quien en este acto obra en su calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros (fiduciaria) con domicilio principal en Bogotá y sucursal en Medellín, constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10ª del Círculo de Cali, con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, facultada por los estatutos para la celebración de este acto, todo lo cual acredita con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera

de Colombia que se protocolizan con este instrumento, sociedad que en el presente acto obra única y exclusivamente en su calidad de vocera y Administradora del **FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS – NIT.** _____, Patrimonio Autónomo que en adelante y para todos los efectos se denominará el **FIDEICOMISO**, de una parte, y por la otra _____, 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 _____ y sociedad conyugal _____, 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 No. _____ 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 de existencia y representación legal (y con copia del acta de la Junta No. _____) que presenta para incorporar al protocolo), quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; y manifestaron que celebran la presente **TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO**, en los términos de las Cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes **CONSIDERANDOS**:

A. Que se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, del cual surgió el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, en el que la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S. obró en calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, mientras que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. obró en calidad de FIDUCIARIA.

B. Que actualmente son FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS las sociedades GRUPO SAN REMO S.A.S.

C. Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, conforme consta en el Contrato de Fiducia al que se refiere el Literal A) anterior, y como titular del derecho de dominio sobre el Lote identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. _____, permitió el desarrollo, por cuenta y riesgo exclusivo de los BENEFICIARIOS, sobre dicho inmueble, de un PROYECTO de construcción denominado PORTOBELO - APARTAMENTOS.

D. Que en desarrollo del objeto del FIDEICOMISO y de conformidad con lo pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, y la sociedad GRUPO SAN

REMO S.A.S., en calidad de BENEFICIARIO, suscribió Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación al FIDEICOMISO con terceros interesados en adquirir los inmuebles del PROYECTO PORTOBELO - APARTAMENTOS, quienes se denominaron BENEFICIARIOS DE ÁREA, para que una vez terminada la construcción del mismo, se les transfiriera, a título de beneficio, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta su beneficio. En dichos Encargos Fiduciarios se instrumentó el pago de estos bienes, todo de conformidad con los términos y condiciones allí estipuladas.

Previos los antecedentes descritos, las partes acuerdan las siguientes **CLÁUSULAS:**

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio de la presente escritura pública, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, transfiere a Título de Beneficio, al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el derecho de dominio y la posesión material sobre el (los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación:

(DESCRIPCIÓN Y LINDEROS)

Al (a los) anterior(es) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la cabida, la transferencia se hace como de 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.

PARÁGRAFO PRIMERO. NOMENCLATURA: El _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL, está situado en el Municipio de _____ y se encuentra distinguido con el Número _____.

PARÁGRAFO SEGUNDO. MAYOR EXTENSIÓN: El _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, está construido sobre el siguiente Lote de terreno:

(DESCRIPCIÓN Y LINDEROS)

ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO _____ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE _____.

PARÁGRAFO TERCERO. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: PORTOBELO APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, Reglamento que fue elevado a escritura pública número _____ del ____ de _____ de 201____, otorgada en la Notaría ____ de _____, registrada el ____ de _____ de 201____, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la Ley.

PARÁGRAFO CUARTO. COEFICIENTE: La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común del Condominio, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO QUINTO. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: Las especificaciones de construcción del EDIFICIO PORTOBELO APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, constan en la memoria descriptiva protocolizada con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEXTO. BENEFICIO: El (los) inmueble(s) que se transfiere(n) al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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 SEGUNDA. TRADICIÓN: El (los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue(ron) adquirido(s) así:

1. La construcción, por haberla levantado la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S. con los recursos del FIDEICOMISO, aportados de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil y con un Crédito de Constructor otorgado por _____.
2. Adquisición del Lote de Terreno sobre el cual está construido el PROYECTO:
 - a) El Lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-40541, fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO, por Transferencia que a Título de Fiducia

Mercantil le efectua a Constructora Telaviv S.A.S., según consta en la escritura pública número 2330, otorgada el 2 de Junio de 2022 en la Notaria 25 de Medellín, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Medellín, el ___ de ___ de 20__.

- b) El Lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-120059, fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO, por Transferencia que a Título de Fiducia Mercantil le efectua a Constructora Telaviv S.A.S., según consta en la escritura pública número 2330, otorgada el 2 de Junio de 2022 en la Notaria 25 de Medellín, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Medellín, el ___ de ___ de 20__.
- c) El Lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-867358, fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO, por Transferencia que a Título de Fiducia Mercantil le efectua a Constructora Telaviv S.A.S., según consta en la escritura pública número 2330, otorgada el 2 de Junio de 2022 en la Notaria 25 de Medellín, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Medellín, el ___ de ___ de 20__.
- d) El Lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1070571, fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO, por Transferencia que a Título de Fiducia Mercantil le efectua a Constructora Telaviv S.A.S., según consta en la escritura pública número 2330, otorgada el 2 de Junio de 2022 en la Notaria 25 de Medellín, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Medellín, el ___ de ___ de 20__.

3. Mediante la escritura pública número _____ del ___ de _____ de 201__, otorgada en la Notaría ___ de _____, registrada el ___ de _____ de 201__, el _____ se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal, acto en virtud del cual surgió (surgieron) entre otras la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) que identifica(n) el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia.

CLÁUSULA TERCERA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: El FIDEICOMISO manifiesta que el (los) inmueble(s) objeto de transferencia, no ha(n) sido enajenado(s) por acto anterior al presente y que está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal. En todo caso, CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S., de conformidad con lo estipulado en la

escritura pública 2330, otorgada el 2 de Junio de 2022 en la Notaria 25 de Medellín, por medio de la cual se transfirieron los lotes identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 001-40541, 001-120059 , 001-867358 y 001-1070571 para incremento del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por vicios redhibitorios y por evicción del inmueble o sus desmembraciones, y los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, también de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Fiducia Mercantil, asumieron la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto a las unidades resultantes del PROYECTO, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las sociedades GRUPOR SAN REMO S.A.S., como BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, garantizan por 10 años la estabilidad de la estructura y por 1 año los acabados y las líneas vitales del (de los) bien(es) transferido(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en él (ellos) por hechos que sean de su responsabilidad.

Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del (de los) bien(es), y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a los BENEFICIARIOS, de conformidad con el procedimiento indicado en el MANUAL DEL COPROPIETARIO que se le(s) entregó el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la Administración de la Copropiedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO. De conformidad con lo señalado en el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO, los BENEFICIARIOS del mismo concurrirán a la defensa de ALIANZA y del FIDEICOMISO si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta Cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA y el FIDEICOMISO se reserven el derecho de repetir contra ellos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éstos corresponda en virtud de lo estipulado en esta Cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO. De conformidad con lo señalado en el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO, se hace constar que el deterioro de los bienes comunes que se entreguen por los BENEFICIARIOS antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto, será asumido por la Copropiedad. Por lo

tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de los BENEFICIARIOS.

CLÁUSULA CUARTA. SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS: De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, a partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, serán de cargo de éste(os) los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha, será(n) de cargo del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA el pago de las Cuotas de Administración ordinarias o extraordinarias, de PORTOBELO - APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, así como intereses del crédito o intereses de subrogación si los hubiere, que le corresponde al (a los) bien(es) transferido(s).

PARÁGRAFO. Las contribuciones de valorización (bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores), son de cargo del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir de la fecha de firma del Contrato de Encargo de Vinculación al FIDEICOMISO, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden Municipal, Departamental o Nacional.

CLÁUSULA QUINTA. ENTREGA: A la fecha de firma de la presente escritura, los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO ya han hecho entrega real y material al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. El (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) haberlo(s) recibido a satisfacción y por los linderos expresados.

CLÁUSULA SEXTA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los Gastos Notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre los BENEFICIARIOS y el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Los Gastos de Inscripción en la Oficina de Registro de esta escritura y todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula(n) el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, serán por cuenta de éste(os). Los gastos de cancelación de hipoteca de mayor extensión, que serán por cuenta de los BENEFICIARIOS.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Los BENEFICIARIOS manifiestan que el (los) apartamento(s) que por este acto se transfiere(n), está(n) dotado(s) de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, y las acometidas para el servicio

de gas y teléfono, y que las canalizaciones de gas y telefónicas que permiten la prestación de estos servicios, fueron recibidas por las Empresas Públicas de Medellín, asumiendo los BENEFICIARIOS la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente, manifiestan que en el EDIFICIO PORTOBELO - APARTAMENTOS, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por _____.

PARÁGRAFO. Se hace constar expresamente que en la presente enajenación no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

CLÁUSULA OCTAVA. Para efectos de liquidación de los Derechos Notariales, Impuesto de Registro (Boleta de Rentas) e Inscripción en la Oficina de Registro, el valor del avalúo catastral estimado del (de los) inmueble(s) objeto de transferencia, es de _____ pesos moneda legal (\$ _____), según radicación de solicitud del mismo presentado ante la Oficina de _____.

CUANDO SE TIENEN EN CUENTA LOS APORTES SE REEMPLAZA LO ANTERIOR POR:

Los aportes que el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligó (obligaron) a entregar a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO _____, en virtud del Contrato de Encargo Fiduciario celebrado, ascienden a la suma de _____ (\$ _____), cantidad que el FIDEICOMISO recibe así:

1) La suma de _____ (\$ _____) que entregó a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, y ésta declara recibida a satisfacción.

2) El saldo, es decir, la suma de _____ (\$ _____) que será pagada con el producto de un crédito de vivienda a largo plazo que le otorgará _____ de la manera como se indica más adelante. Sobre esta suma, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del ____% mensual.

CLÁUSULA NOVENA. CONDICIÓN RESOLUTORIA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del

crédito de que trata el Numeral 2 de la Cláusula anterior, evento en el cual, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO - APARTAMENTOS, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA. Los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO han presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, la documentación señalada en el Artículo 71 de la Ley 962 de julio 8 de 2005, en concordancia con el Artículo 185 del Decreto 19 de 2012, como consta en el Radicado No. _____ expedido por _____, el día ___ de _____ de 201__.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. MANIFESTACIONES: Por medio de la presente escritura pública, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones:

- A.** Que declara(n) en paz y a salvo al FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS por todo concepto, en especial, respecto del beneficio que le(s) correspondía en el mismo; al igual que declara(n) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a paz y a salvo por todo concepto, en especial, respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación con la transferencia aquí contenida, en razón de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y el FIDEICOMISO cumplieron lo establecido en el Contrato de Fiducia, por lo que el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que requiera elevar cualquier reclamación o inconformidad que en el futuro pudiere existir de carácter técnico, será dirigida a las sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S., BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, de conformidad con lo indicado en el
- B.** Que acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de beneficio del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor.
- C.** Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, y que ha(n) recibido de manos de los BENEFICIARIOS el MANUAL TÉCNICO PARA EL COPROPIETARIO, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto.
- D.** Que conoce(n) y acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido el EL EDIFICIO PORTOBELO - APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL y el Reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad.
- E.** Que con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S. da cumplimiento a las obligaciones surgidas del Contrato de Encargo

Fiduciario para Vinculación al FIDEICOMISO _____, que el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA celebró con ella.

EL LITERAL SIGUIENTE SÓLO VA SI HAY CRÉDITO DE UNA ENTIDAD FINANCIERA

F. Que se declara deudor del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, de la suma de _____ (\$ _____), la cual pagará con el producto de un crédito que le ha otorgado la Entidad de Crédito Bancaria denominada _____, de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO y el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, autorizan expresa e irrevocablemente, desde ahora a _____, para que el producto líquido del préstamo que se le otorgue al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, se destine a abonar directamente a la obligación hipotecaria que tiene constituida ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, a favor de _____, una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por ésta. Si a la fecha de la liquidación del crédito del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, no existieren obligaciones a cargo del FIDEICOMISO para con _____, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) a _____ para que el valor del crédito a él (ellos) otorgado, le sea entregado directamente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. o a la persona (natural o jurídica) o al patrimonio Autónomo que ésta indique. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez el (los) BENEFICIARIO(S) DE AREA cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza _____. El (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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 _____ para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerá(n) y pagará(n) por mora, un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigentes, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada.

En este estado comparece JOSE DAVID RAMÍREZ SALDARRIAGA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.669.708, quien manifestó:

1. Que en este acto obra en calidad de Representante Legal y, por lo tanto, en nombre y representación legal de la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S.
2. Que la sociedad que representa ostenta la calidad de BENEFICIARIO del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS.
Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación.
3. 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 manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor/precio 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 esta 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 precio 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/precio del inmueble objeto de transferencia.
4. Que conoce y acepta para su representada, en un todo, el contenido de la presente escritura, y obliga a dicha sociedad a cumplir con lo estipulado a su cargo en la presente escritura y en el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS. y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.
5. Que por lo dicho, 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 al (a los) BENEFICIARIO(S) DE AREA 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.
6. Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

**DECLARACIONES SOBRE ESTADO CIVIL PARA FINES DE AFECTACIÓN A
VIVIENDA FAMILIAR**

Previa interrogación al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acerca de su estado civil para dar cumplimiento a la Ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar, este (a) (os) manifestaron bajo la gravedad del juramento: Que es (son) _____

TERCERA PARTE
HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA
SI HAY CRÉDITO

AQUÍ SE INSERTA LA MINUTA DE HIPOTECA QUE MANEJA CADA BANCO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

JOSE DAVID RAMIREZ SALDARRIAGA

C.C. 98.669.708

Representante Legal

GRUPO SAN REMO S.A.S.

NIT. 900.088.623-1

LA FIDUCIARIA

CATALINA POSADA MEJIA

C.C. 43.733.043 de Envigado

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., VOCERA

DEL FIDEICOMISO _____

NIT. 830.053.812-2

EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

C.C.

C.C.

LOS BENEFICIARIOS

C.C. _____

Apoderado Especial

_____ - NIT. _____

_____ - NIT. _____

REVISION PROYECTO PORTOBELO APARTAMENTOS

Observaciones: Radicado 170008314738.

Fecha Recibido 06-09-2022.

Fecha Respuesta 13-09-2022.

- 1. Presupuesto de la Construcción:** Sin errores para subsanar.
- 2. Balance General:** Sin errores para subsanar.
- 3. Estado de Pérdidas y Ganancias:** Sin errores para subsanar.
- 4. Información Para Estudio Económico:** Sin errores para subsanar.
- 5. Flujo de Aplicación de fondos:** Sin errores para subsanar.
- 6. Financiación de las Ventas:** Sin errores para subsanar.

Nota: Revisada la información financiera y contable del PORTOBELO APARTAMENTOS, esta ha sido revisada y ha cumplido como requisito para obtener su permiso de enajenación.

Quedo atento.

Elkin Parra

Elkin Parra.

Contador Público T-243026

Componente Enajenaciones.



Alcaldía de Medellín

Medellín, 27 de Diciembre de 2022

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “PORTOBELO”

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

En relación al requisito exigido en el numeral 1 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

Del estudio de títulos del certificado de tradición y libertad vigente se concluye lo siguiente:

- Los inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nos. 001-867358, 001-1070571, 001-40541, 001-120059, . son de propiedad de FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO. Sin gravámenes, ni limitaciones al dominio.

En relación al requisito exigido en el numeral 2 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015, presenta:

- Modelo de Encargo Fiduciario. Conforme a la ley.
- Minuta de Transferencia de dominio a título de beneficio. Conforme a la ley
- Minuta de acta de Entrega. De acuerdo con la ley.

En relación al requisito exigido en el numeral 3 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, de planos para la propiedad horizontal fue otorgada para los predio identificado con matrícula No. 001-867358, 001-1070571, 001-40541, 001-120059; mediante la resolución C4-2009 del 01 de Diciembre de 2021.

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **SI** es viable proceder con la expedición del certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Inmobiliario “ **PORTOBELO**”

Atentamente,

Edwin Andres Gomez Muñoz

Abogado/ Contratista


Subsecretaría Control Urbanístico



www.medellin.gov.co

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



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

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

Nombre del programa: PORTOBELO APARTAMENTOS

Nombre de la empresa: GRUPO SAN REMO

Representante legal: JOSE DAVID RAMIREZ SALDARRIAGA

Identificación: 900.088.623-1

Registro: 900.088.623-1

Dirección del proyecto: CRA 77C #48-37/45/53

Dirección de correspondencia: CALLE 5A # 43B -25 of 210

Teléfono: 4076287

Número de viviendas autorizadas: 49 + 1 LOCAL

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


- | SI | NO | |
|-----|-----|--|
| X | ___ | Solicitud de Inscripción y Solicitud suscrita por el interesado o representante legal. |
| X | ___ | Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de inscripción sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. (8) Certificados de libertad son (4) |
| X | ___ | Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes. (9) Vinculación cliente
(10) Transferencia a beneficiarios
(11) Acta de entrega |
| | NA | Licencia urbanística respectiva. (12) |
| X | ___ | Presupuesto financiero del proyecto. |
| ___ | X | 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 REVISÓ: _____

Fecha de revisión: _____

OBSERVACIONES:

Adjuntamos además cámara de ccic 13
 cc jose (14)

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

BALANCE GENERAL

(Expresados en miles de pesos)

Nombre o Razón Social: GRUPO SAN REMO S.A.S	
Balance General Al: 30 de Junio	De: 2022
Registro No.900.088.623-1	
Elaborado Por: Bibiana Escudero	Día 01 Mes Agosto Año 2022

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	23,757
2 BANCOS	1,240,532
3 CORPORACIONES	-
4 TÍTULOS VALORES	4,611,935
5 VALORES MOBILIARIOS	-
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	-
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-
8 TOTAL (1 - 7)	5,876,224
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	1,341,655
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	40,497
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	-
12 DEUDORES VARIOS	120,854
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-
14 TOTAL (9 - 13)	1,503,006
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	-
16 VALORES MOBILIARIOS	-
17 TOTAL (15 - 16)	-
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	-
19 TERRENOS PARA LA VENTA	-
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	-
21 TERRENOS URBANIZADOS	-
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	-
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	-
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	-
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	5,049,355
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	3,170,289
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	-
29 TOTAL (18 - 28)	8,219,644
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	-
2 MAQ. Y EQUIPO	-
3 MUEBLES Y ENSERES	-
4 VEHÍCULOS	154
5 TOTAL (1 - 4)	154
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	-
2 IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO	639,737
3 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	-
4 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-
4 TOTAL (1 - 3)	639,737
TOTAL ACTIVOS	16,238,765
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	0
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	-
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	0
5 TOTAL (1 - 4)	-
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	466,731
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	-
8 CONTRATISTAS	57,006
9 GASTOS POR PAGAR	723,515
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	249,232
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	-
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	8,968
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14 INTERESES POR PAGAR	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	4,552,508
15 TOTAL (6 - 14)	6,057,960
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	-
17 ANTICIPO A OBRAS	-
18 ACREEDORES VARIOS	-
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	-
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	-
22 TOTAL (16 - 21)	-
TROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	-
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	-
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	-
26 SOCIOS	1,187,137
IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	372,680
PROVISIONES POSVENTAS	325,441
27 TOTAL (23 - 26)	1,885,258
Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	350,000
29 CAPITAL POR EMITIR	- 307,000
PRIMA EN	#
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	331,754
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	2,305,794
32 TOTAL (28 - 31)	8,239,991
Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	55,556
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
35 OTRAS RESERVAS	-
36 TOTAL (33 - 35)	55,556
POR DISTRIBUIR	
37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	-
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-
39 TOTAL (37 - 38)	-
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	16,238,765
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL
 REVISOR FISCAL
 CONTADOR

José David Ramirez.
 NOMBRE Y APELLIDOS

Muegan Sa niza ca10P
 NOMBRE Y APELLIDO

159451
 MATRICULA No

Bibiana Escudero Herin
 NOMBRE Y APELLIDOS

115936-T
 MATRICULA No

[Firma]
 FIRMA

[Firma]
 FIRMA

[Firma]
 FIRMA

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

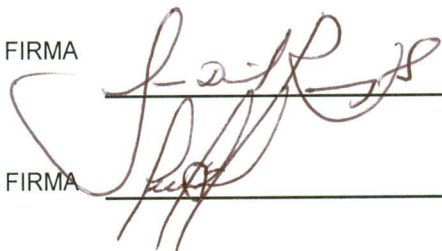
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
(Expresados en miles de pesos)

DE: GRUPO SAN REMO S.A.S 900.088.623-1

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: Enero 1 a Junio 30 de 2022

VENTAS BRUTAS:	2,531,561
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	0
 (1) VENTAS NETAS	 2,531,561
(2) COSTOS DE VENTAS	1,902,520
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	629,041
MENOS: GASTOS DE VENTAS	99,465
UTILIDAD NETA EN VENTAS	529,576
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	134,285
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	395,291
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	-
MAS: OTROS INGRESOS.....	148,631
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	543,922
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	31,480
MENOS: OTROS EGRESOS.....	2,051
 UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	 510,391
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	178,637
 UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	 331,754

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL José David Ramirez S.
Nombre

FIRMA 


REVISOR FISCAL Margarita Nuñez Cavo
Nombre

FIRMA 

MATRICULA PROFESIONAL 159451-T
Nombre

CONTADOR Bibiana Escudero Mejía
Nombre

FIRMA 

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: GRUPO SAN REMO S.A.S Expediente Número: 900.088.623

Proyecto Unifamiliar Multifamiliar Lotes
 Bifamiliar

Nombre del proyecto PORTOBELO APARTAMENTOS
Dirección Carrera 77C # 48-37/45/53 Número de unidad: 50
Ciudad Medellin
Costo del proyecto \$ 27,397,705,676
Venta total del proyecto \$ 32,426,951,914

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 4,000,000,000	14.60%
Cooperativas		\$	0.00%
Créditos	Proveedores	\$ 466,731,000	1.70%
	Particulares	\$ 3,443,146,000	12.57%
	Socios	\$ 1,187,137,020	4.33%
Recursos propios		\$ 6,362,202,164	23.22%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 11,938,489,492	43.57%
	Patrimonio Autónomo	\$	0.00%
Otros	Especificar:	\$	0.00%
		\$	0.00%
TOTAL		\$ 27,397,705,676	100.00%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 5,325,250,000
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 5,325,250,000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$ -	Al mes de:	jun-22
	Proveedores	\$ 466,731,000	Al mes de:	jun-22
	Particulares	\$ 780,521,000	Al mes de:	jun-22
	Socios	\$ 1,187,137,020	Al mes de:	jun-22

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 18.43% Al mes de: jun-22
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 18.43% Al mes de: jun-22


Firma Contador


Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Bibiana Esquivel Merin
Nombre del Contador:

Andres Felipe Osorio Xilg
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 115936-T

Matrícula Número: ANT 05702022830

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

FINANCIACIÓN DE LAS VENTAS

<u>PORTOBELO APARTAMENTOS</u> NOMBRE DEL PROYECTO		<u>Carrera 77C # 48-37/45/53</u> DIRECCIÓN	
PRECIO DE VENTA:	<u>\$ 750,400,000</u>	ÁREA TÍPICA:	<u>112</u>
VALOR CUOTA INICIAL:	<u>\$ 225,120,000</u>	PORCENTAJE:	<u>30%</u>
SALDO A FINANCIAR:	<u>\$ 525,280,000</u>		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	<u>RECURSOS PROPIOS Y FINANCIACION CON BANCOS</u>		

OBSERVACIONES:

Ademas de aptos de 112 m2, tambien hay de 80,6 m2 con precio tipo de \$561.960.000 y de 84,5 m2 en \$589.925.000

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: José David Ramirez

FIRMA [Handwritten Signature]

Fecha de elaboración: Julio 11/2022

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

PORTOBELLO APARTAMENTOS

Dirección:

Carrera 77C # 48-37/45/53

FUENTES	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	OCTAVO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha: ene-mar 2022	Fecha: abr - jun 2022	Fecha: jul-sep 2022	Fecha: oct-dic 2022	Fecha: ene-mar 2023	Fecha: abr - jun 2023	Fecha: jul-sep 2023	Fecha: oct-dic 2023+ENE 2024	
1. BANCOS				\$ 800,000,000	\$ 800,000,000	\$ 1,200,000,000	\$ 1,200,000,000	\$ -	\$ 4,000,000,000
2. COOPERATIVAS									\$ -
3. CRÉDITOS PROVEEDORES		\$ 466,731,000							\$ 466,731,000
4. CRÉDITOS PARTICULARES		\$ 780,521,000						\$ 2,662,625,000	\$ 3,443,146,000
5. CRÉDITOS SOCIOS	1,187,137,020								\$ 1,187,137,020
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 900,208,512	\$ 1,714,757,468	\$ 304,395,000			\$ 315,733,389	\$ 464,482,795	\$ 2,662,625,000	\$ 6,362,202,164
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO			\$ 1,800,000,000	\$ 2,118,455,676	1,900,000,000	\$ 1,184,266,611	\$ 835,517,205	\$ 4,100,250,000	\$ 11,938,489,492
8. OTROS (Indicar)									\$ -
TOTAL	\$ 2,087,345,532	\$ 2,962,009,468	\$ 2,104,395,000	\$ 2,918,455,676	\$ 2,700,000,000	\$ 2,700,000,000	\$ 2,500,000,000	\$ 9,425,500,000	\$ 27,397,705,676

Contador

Bibiana Escudé M. N. N. N.
NOMBRE Y APELLIDOS

[Firma]
FIRMA

Matrícula No

115936-T

Representante Legal

José David Ramirez
NOMBRE Y APELLIDOS

[Firma]
FIRMA

OBSERVACIONES

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

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: GRUPO SAN REMO S.A.S Registro No: 900.088.623
 Representante Legal: JOSE DAVID RAMIREZ Licencia No: lic c4-2009 dic01-2021
 Nombre del Plan: PORTOBELO APARTAMENTOS Fecha: 19/07/2022
 Localización: BARRIO ESTADIO

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	518.746.649	518.746.649	100,00%	100,00%
2	CIMENTACIÓN	336.415.259	336.415.259	100,00%	100,00%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	54.184.967	54.184.967	100,00%	100,00%
4	ESTRUCTURA	4.228.689.336	3.232.172.593	76,43%	64,01%
5	MAMPOSTERÍA	1.184.063.948	-	0,00%	0,00%
6	ALISTADO PISOS	305.096.862	-	0,00%	0,00%
7	CUBIERTA	220.104.350	-	0,00%	0,00%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	809.826.290	25.000.000	3,09%	0,50%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	554.531.780	-	0,00%	0,00%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	91.450.802	-	0,00%	0,00%
11	REVOQUES	618.881.935	-	0,00%	0,00%
12	ESTUCCO	133.336.980	-	0,00%	0,00%
13	PINTURA	328.998.307	-	0,00%	0,00%
14	CIELOS RASOS	340.519.180	-	0,00%	0,00%
15	ENCHAPADOS	192.934.612	-	0,00%	0,00%
16	ACABADO DE PISOS	915.290.587	-	0,00%	0,00%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	1.762.085.264	-	0,00%	0,00%
18	VIDRIOS	19.720.100	-	0,00%	0,00%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	28.384.211	-	0,00%	0,00%
20	APARATOS SANITARIOS	239.231.168	-	0,00%	0,00%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	779.144.233	-	0,00%	0,00%
22	OBRAS EXTERIORES	40.481.643	-	0,00%	0,00%
23	OBRAS DE URBANISMO	40.481.643	-	0,00%	0,00%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	2.076.984.325	-	0,00%	0,00%
SUB -TOTAL		15.819.584.431	4.166.519.469	26,34%	82,52%
25	IMPREVISTOS	158.195.844	-	0,00%	0,00%
26	COSTOS INDIRECTOS	5.367.991.059	717.835.531	13,37%	14,22%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	493.129.341	165.000.000	33,46%	3,27%
SUB -TOTAL		6.019.316.244	882.835.531	14,67%	17,48%
28	TERRENO URBANIZADO	5.558.805.000	-	0,00%	0,00%
TOTAL		27.397.705.676	5.049.355.000	18,43%	100,00%
OBSERVACIONES:					

FIRMA RESPONSABLE

05702022830 ANT -



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

8-1

Certificado generado con el Pin No: 220728361762608293

Nro Matrícula: 001-867358

Pagina 1

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:24:58 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: 23-06-2004 RADICACIÓN: 1967-38137 CON: OFICIO DE: 29-07-1967

CODIGO CATASTRAL: AAB0046KLUBCOD CATASTRAL ANT: 050010104111300060009000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, NRO 25-A DE LA URBANIZACION PICHINCHA DE LA CIUDAD DE MEDELLIN.Y QUE LINDA:"POR EL FRENTE U OCCIDENTE EN 11 VARAS, CON LA CARRERA 78A; POR ATRAS U ORIENTE, EN 11.05 VARAS, CON PARTE DE LOS LOTES 27 Y 28, DE LA MISMA MANZANA, DE PROPIEDAD DE LUIS BERNARDO MONTOYA RUIZ Y JAIME OSPINA VELEZ RESPECTIVAMENTE; POR EL NORTE, EN 40.40 VARAS, CON EL LOTE NRO 6, DE LA MISMA MANZANA, DE PROPIEDAD DE URBANIZADORA NACIONAL S.A; Y POR EL SUR, EN 39.44 VARAS CON EL LOTE NRO 4, DE LA MISMA MANZANA DE PROPIEDAD DE URBANIZADORA NACIONAL S.A"LIBRO PRIMERO PARES B TOMO 3 FOLIO 488 NRO 1566 DE 1967.FOLIO 97 TOMO 190 DE FRACCIONES.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CR078A CL048 0480B0 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE TERRENO #25A URBANIZACION PICHINCHA

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-07-1967 Radicación: 1967-38137

Doc: ESCRITURA 3290 del 19-07-1967 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PERMUTA: 0144 PERMUTA

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

DE: ALDANA GUARIN ALFONSO

A: GALLEGO C. INES

X

A: GALLEGO C. NOHEMY

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-04-2012 Radicación: 2012-23223

Doc: ESCRITURA 931 del 29-03-2012 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA DE LA ANOTACION ANTERIOR EN CUANTO AL NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS.

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

DE: GALLEGO CADAVID JULIA INES

CC# 21319856

X

DE: GALLEGO CADAVID NOHEMY CECILIA

X C.C. 21'319.866.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-04-2012 Radicación: 2012-23223

Doc: ESCRITURA 931 del 29-03-2012 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$92,813,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220728361762608293

Nro Matrícula: 001-867358

Pagina 2

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:24:58 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

DE: GALLEGO CADAVID JULIA INES

CC# 21319856

DE: GALLEGO CADAVID NOHEMY CECILIA

C.C. 21'319.866.

A: BIENESANEAR S.A.S.

NIT# 9003987745 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-02-2020 Radicación: 2020-13070

Doc: ESCRITURA 17354 del 02-12-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$760,672,921

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BIENESANEAR S.A.S.

NIT# 9003987745

A: CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S.

NIT# 9008571334 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-06-2022 Radicación: 2022-45019

Doc: ESCRITURA 2330 del 02-06-2022 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$5,324,022,712

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

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

DE: CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S

NIT 900.857.133-4

A: FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO

X NIT 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2012-4286 Fecha: 29-11-2012

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 11-07-2020

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 220728361762608293

Nro Matrícula: 001-867358

Página 3

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:24:58 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

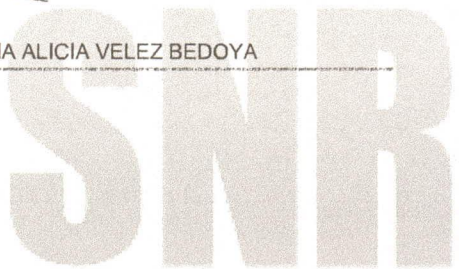
USUARIO: REXC

TURNO: 2022-267500

FECHA: 28-07-2022

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

8 2

Certificado generado con el Pin No: 220728822362608285

Nro Matrícula: 001-1070571

Pagina 1

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:24:58 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: 04-03-2011 RADICACIÓN: 2011-13928 CON: ESCRITURA DE: 24-02-2011

CODIGO CATASTRAL: AAB0058SFKDCOD CATASTRAL ANT: 050010104111300060036000000000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS EN LA ESCRITURA 464 DEL 24-02-2011 DE NOTARIA 21 DE MEDELLIN.LOTE DE TERRENO CON AREA DE:593.38 M2,EN LA URB.PICHINCHA KRA 77C NROS:48-53/45

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO:BIENESANEAR S.A.S.EL BIEN OBJETO DE ENGLOBE EN DOS PORCIONES O LOTES ASI:UN LOTE CON MATRICULA 001-45200 POR COMPRA A:SANEAR S.A,SEGUN ESCRITURA 464 DEL 24-02-2011 DE NOTARIA 21 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 04-03-2011.ADQUIRIO:SANEAR S.A.POR COMPRA A:SARA MARIA Y CAROLINA GIRALDO VARGAS Y ANGELA MARIA VARGAS GIL,POR MEDIO DE LA ESCRITURA 91 DEL 25-01-2010 DE NOTARIA 21 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 02-02-2010 EN EL FOLIO 001-45200.ADQUIRIERON:LAS TRES COMUNERAS CITADAS EN EL APARTE ANTERIOR POAR COMPRA A:INVERSIONES MOLINA GAVIRIA Y CIA. EN COMANDITA SIMPLE,SEGUN ESCRITURA 5504 DEL 30-11-1983 DE NOTARIA 4 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 23-03-1984.OTRO LOTE CON MATRICULA 001-33148 LO ADQUIRIO POR COMPRA A:BIENESANEAR S.A.S.,SEGUN ESCRITUA 464 DEL 24-02-2011 DE NOTARIA 21 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 04-03-2011ADQUIRIO:SANEAR S.A. POR COMPRA A:BERNARDO MARULANDA RENDON SEGUN ESCRITURA 688 DEL 26-03-2010 DE NOTARIA 21 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 07-04-2010.ADQUIRIO:BERNARDO MARULANDA RENDON POR COMPRA A:JAIME OSPINA VELEZ SEGUN ESCRITURA 1528 DEL 13-08-1976 DE NOTARIA 8 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 20-08-1976 EN EL FOLIO 001-33148 OBJETO DE ENGLOBE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 77 C # 48 - 53 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 77C #48-53/45 URBANIZACION PICHINCHA.

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

001 - 33148

001 - 45200

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-03-2011 Radicación: 2011-13928

Doc: ESCRITURA 464 del 24-02-2011 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

DE: BIENESANEAR S.A.S.

NIT# 9003987745 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-02-2020 Radicación: 2020-13065

Doc: ESCRITURA 17355 del 02-12-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$857,146,040

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BIENESANEAR S.A.S.

NIT# 9003987745

A: CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S.

NIT# 9008571334 X

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

Certificado generado con el Pin No: 220728822362608285

Nro Matrícula: 001-1070571

Pagina 3

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:24:58 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

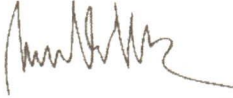
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: REXC

TURNO: 2022-267498

FECHA: 28-07-2022

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS



El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

SNR

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

8-3

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220728265662608341

Nro Matrícula: 001-40541

Pagina 1

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:25:05 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: 18-10-1973 RADICACIÓN: 73-033003 CON: CERTIFICADO DE: 18-10-1973

CODIGO CATASTRAL: AAB0002TOKECOD CATASTRAL ANT: 050010104111300060010000000000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD, EN LA MANZANA 25-A DE LA URBANIZACION PICHINCHA LOTE DISTINGUIDO CON EL # 6 DE LA MISMA MANZANA, CON CASA DE HABITACION SE/ALADA CON LOS #S. 48-56 Y 48-60 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE MEDELLIN, Y QUE LINDA: POR EL FRENTE U OCCIDENTE, EN 11 VS. O SEAN 8.80 MTS. CON LA CARRERA 78-A ANTES 78-B, POR EL NORTE, EN 41.35 VS. O SEAN 33.15 MTS. CON EL LOTE # 7 DE LA MISMA MANZANA, DE PROPIEDAD DE JAIRO PALACIO RADA; POR ATRAS U ORIENTE EN 11.05 VS. O SEAN 8.85 MTS. CON PARTE DE LOS LOTES 26 Y 27 DE LA MISMA MANZANA DE PROPIEDAD DE LAURA BARRERA DE ORTIZ Y LUIS BERNARDO MONTOYA RESPECTIVAMENTE, Y POR EL SUR, EN 40.40 VS. O SEAN 32.40 MTS. CON EL LOTE # 5, DE LA MISMA MANZANA DE PROPIEDAD DE GABRIEL ALBERTO TORO ESCOBAR.-----

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CARRERA 78 A # 48 - 56 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 78A 48-60

1) CARRERA 78A 48-56

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-08-1965 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2678 del 06-07-1965 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZADORA NACIONAL S.A.

A: VELPOR LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-08-1965 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3294 del 11-08-1965 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$154,500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VELPOR LIMITADA

A: GOMEZ GIRALDO LIGIA

X

A: GOMEZ GIRALDO LUCIA

X

A: GOMEZ GIRALDO MAGDALENA

X

A: GOMEZ GIRALDO MARINA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-11-1965 Radicación: SN



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

Certificado generado con el Pin No: 220728265662608341

Nro Matrícula: 001-40541

Pagina 2

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:25:05 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 6051 del 25-10-1965 NOTARIA 3. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,219.42

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

- DE: GOMEZ GIRALDO LIGIA X
- DE: GOMEZ GIRALDO LUCIA X
- DE: GOMEZ GIRALDO MAGDALENA X
- DE: GOMEZ GIRALDO MARINA X

A: URBANIZADORA NACIONAL S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-10-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4704 del 07-09-1973 NOTARIA 5. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA DERECHO 1/4 PARTE

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

- DE: GOMEZ GIRALDO LUCIA
- A: GOMEZ GIRALDO MARINA** X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-06-1981 Radicación: 81-26453

Doc: RESOLUCION 017 del 01-10-1980 VALORIZACION de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$41,641.17

ESPECIFICACION: : 999 VALORIZACION PLAN DE OBRAS N. 340 (430)

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

- DE: MPIO. DE MEDELLIN-VALORIZACION
- A: GOMEZ GIRALDO LIGIA** X
- A: GOMEZ GIRALDO MAGDALENA** X
- A: GOMEZ GIRALDO MARINA** X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-05-2012 Radicación: 2012-35383

Doc: ESCRITURA 81 del 12-01-1966 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,219.42

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: URBANIZADORA NACIONAL S.A

- A: GOMEZ GIRALDO LIGIA** CC# 24819561
- A: GOMEZ GIRALDO LUCIA**
- A: GOMEZ GIRALDO MAGDALENA**
- A: GOMEZ GIRALDO MARIA**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 220728265662608341
Nro Matrícula: 001-40541

Pagina 3

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:25:05 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-09-2012 Radicación: 2012-62006

Doc: OFICIO RC-580 del 06-09-2012 ALCALDIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN

A: GOMEZ GIRALDO LIGIA

CC# 24819561 X

A: GOMEZ GIRALDO MAGDALENA

X

A: GOMEZ GIRALDO MARINA

CC# 21307737 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-09-2012 Radicación: 2012-62010

Doc: ESCRITURA 3020 del 25-08-2012 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$37,124,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 1/4 PARTE

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

DE: GOMEZ GIRALDO ,AGDALENA

CC# 21290939

A: GOMEZ GIRALDO LIGIA ESTHER

CC# 21846790 X

A: GOMEZ GIRALDO MARINA

CC# 21307737 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-09-2012 Radicación: 2012-62012

Doc: ESCRITURA 2869 del 22-08-2012 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA 81 DEL 12/01/1966, NOTARIA 3 DE MEDELLIN EN CAUNTO A CITAR CORRECTAMENTE EL NOMBRE DE UNA DEUDORA.EN CAUNTO QUE SE CITO MARIA GOMEZ GIRALDO Y ES MARINA GOMEZ GIRALDO.

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

DE: URBANIZADORA NACIONAL S.A. HOY INMOBILIARIA SUARAMERICANA S.A.(LIQUIDADA)

A: GOMEZ GIRALDO MARINA

CC# 21307737 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-09-2012 Radicación: 2012-65591

Doc: ESCRITURA 2325 del 11-09-2012 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$148,496,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ GIRALDO LIGIA ESTHER

CC# 21346790

DE: GOMEZ GIRALDO MARINA

CC# 21307737

A: BIENESANEAR S.A.S.

X NIT.900398774-5

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-02-2020 Radicación: 2020-13060

Doc: ESCRITURA 17353 del 02-12-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$743,489,819

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

Certificado generado con el Pin No: 220728265662608341

Nro Matrícula: 001-40541

Pagina 5

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:25:05 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

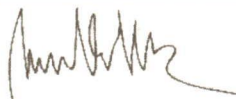
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: REXC

TURNO: 2022-267499

FECHA: 28-07-2022

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS



El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

SNR

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

8-4

Certificado generado con el Pin No: 220728422462608325

Nro Matrícula: 001-120059

Pagina 1

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:25:01 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: 09-02-1976 RADICACIÓN: 76-04217 CON: CERTIFICADO DE: 09-02-1976

CODIGO CATASTRAL: AAB0006NTYECOD CATASTRAL ANT: 050010104111300060034000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION, SITUADA EN LA KRA 77-C MARCADA CON EL # 48-37 DE LA CIUDAD, LA EDIFICACION FUE LEVANTADA POR LA VENDEDORA, JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DONDE ESTA EDIFICADA LA CASA, EN LA MANZANA 25-A DE LA URBANIZACION PICHINCHA, LOTE # 29 DE LA MISMA MANZANA Y LINDA: POR EL FRENTE U ORIENTE EN 9 MTS, CON LA KRA 77-C, ANTES 78-A, POR ATRAS U OCCIDENTE EN 11 MTS CON PARTE DE LOS LOTES 3 Y 4 DE LA MISMA MANZANA, DE PROPIEDAD DE URBANIZADORA NACIONAL S.A., POR EL NORTE EN 27.95 MTS CON EL LOTE 28 DE LA MISMA MANZANA DE PROPIEDAD DE URBANIZADORA NACIONAL S.A., Y POR EL SUR CON 28.35 MTS CON EL LOTE 30 DE LA MISMA MANZANA DE PROPIEDAD DE URBANIZADORA NACIONAL S.A., EL LOTE ESTA ENTRE LAS CASAS #S 48-29 Y 48-45.-

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 77 C # 48 - 37 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 77-C 48-37

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-07-1962 Radicación: AN

Doc: ESCRITURA 3455 del 14-06-1962 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZADORA NACIONAL SA

A: ARANGO PEREZ JORGE ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-10-1969 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4781 del 16-09-1969 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO

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

DE: ARANGO PEREZ JORGE ANTONIO

A: MESA ROSSO JESUS

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-10-1969 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5369 del 14-10-1969 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$85,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MESA ROSSO JESUS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 220728422462608325
Nro Matrícula: 001-120059

Pagina 2

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:25:01 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

A: LOPEZ DE GONZALEZ TERESA
X
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-02-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5595 del 26-12-1975 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ DE GONZALEZ TERESA

A: GONZALEZ LOPEZ HERMANOS Y CIA
X
ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-11-1981 Radicación: 81-54052

Doc: ESCRITURA 3605 del 19-08-1980 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COLECTIVA CIVIL

DE: GONZALEZ LOPEZ HERMANOS Y CIA

A: MU/OZ SALINAS FERNANDO
X
A: UPEGUI DE MU/OZ ANGELA V.
X
ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-07-2009 Radicación: 2009-46304

Doc: ESCRITURA 1789 del 08-07-2009 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MU/OZ SALINAS FERNANDO

CC# 8253361 X

DE: UPEGUI DE MU/OZ ANGELA VICTORIA

CC# 32431036 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-10-2011 Radicación: 2011-71517

Doc: ESCRITURA 2593 del 30-09-2011 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MU/OZ SALINAS FERNANDO

CC# 8253361 X

DE: UPEGUI DE MU/OZ ANGELA VICTORIA

CC# 32431036 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-10-2011 Radicación: 2011-71518

Doc: ESCRITURA 2327 del 06-09-2011 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$149,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 220728422462608325

Nro Matrícula: 001-120059

Pagina 3

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:25:01 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

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

DE: MU/OZ SALINAS FERNANDO

CC# 8253361

DE: UPEGUI DE MU/OZ ANGELA VICTORIA

CC# 32431036

A: BIENESANEAR S.A.S.

NIT# 9003987745X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-02-2020 Radicación: 2020-13067

Doc: ESCRITURA 17342 del 02-12-2019 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$519,691,220

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BIENESANEAR S.A.S.

NIT# 9003987745

A: CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S.

NIT# 9008571334X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-06-2022 Radicación: 2022-45019

Doc: ESCRITURA 2330 del 02-06-2022 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$5,324,022,712

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTROS

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

DE: CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S

NIT 900.857.133-4

A: FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO

X NIT 830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-4114 Fecha: 10-10-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 28-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 220728422462608325

Nro Matrícula: 001-120059

Pagina 4

Impreso el 28 de Julio de 2022 a las 09:25:01 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

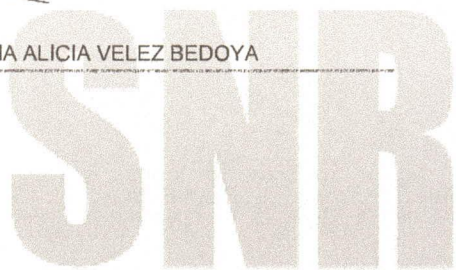
USUARIO: REXC

TURNO: 2022-267497

FECHA: 28-07-2022

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



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

9-1

Cliente Apoderado

Fecha de diligenciamiento

--	--	--	--	--

Antes de continuar con el diligenciamiento de este formulario revise las autorizaciones del numeral 11 y los anexos relacionados. La solicitud de vinculación deberá estar diligenciada totalmente, sin enmendaduras ni tachones, con espacios en blanco anulados.

1. DATOS GENERALES

Nombres / Apellidos			
Documento de identidad	<input type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> PAS <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?	No.	
Fecha de expedición		Lugar de expedición (Ciudad/País)	
Fecha de nacimiento		Lugar de nacimiento (Ciudad/País)	Sexo Femenino <input type="checkbox"/> Masculino <input type="checkbox"/>
Fecha de expiración C.E. y PAS		Nacionalidad <input type="checkbox"/> Colombiana <input type="checkbox"/> Otra ¿Cuál?	¿Reside en Colombia? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Dirección de residencia o domicilio actual/ Código Postal		Teléfono de Residencia y/o Celular	
Ciudad de residencia	Departamento de residencia	País de residencia	
Correo electrónico para envío de notificaciones y extractos, y autorización de transacciones (Para el envío de facturación derivada de sus productos y del cual se remitirán autorizaciones de las transacciones que apliquen).			
¿Tiene algún vínculo con algún funcionario del Grupo Alianza o es empleado del grupo? Si tengo vínculo con funcionario <input type="checkbox"/> Si soy empleado <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		Nombre del funcionario	

2. INFORMACIÓN LABORAL Y FINANCIERA (Información financiera expresada en pesos colombianos – COP)

La información financiera diligenciada debe guardar relación con los soportes financieros anexos.			
Ocupación, oficio o profesión principal	<input type="checkbox"/> Asalariado <input type="checkbox"/> Independiente <input type="checkbox"/> Pensionado <input type="checkbox"/> Hogar <input type="checkbox"/> Rentista <input type="checkbox"/> Estudiante	¿Declara Renta?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Nombre de la empresa donde labora			
Cargo	¿Es socio / accionista de la empresa donde trabaja? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		
Dirección oficina		Teléfono oficina	
Ciudad oficina	Departamento oficina	País oficina	
Si es independiente, indique actividad económica principal			Código CIU
Activos \$	Pasivos \$	Patrimonio \$	
Ingresos Mensuales \$		Egresos Mensuales \$	
Otros Ingresos Mensuales \$			
Cuantía promedio a operar		Frecuencia de la operación (Diaria, Semanal, trimestral, etc.)	

3. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS PÚBLICA O POLÍTICAMENTE EXPUESTAS

¿Es Persona Públicamente Expuesta? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Marcar la opción SI en caso de gozar de reconocimiento público.	¿Es Persona Políticamente Expuesta? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Marcar la opción SI en caso de cumplir con los lineamientos establecidos en la Parte I – Título IV – Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y posteriores decretos que la modifiquen.
En caso de marcar la opción SI en la pregunta ¿Es Persona Políticamente Expuesta?, o en ocasión de tener una sociedad conyugal o es familiar, hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil: (padres, hijos, hermanos, abuelos, nietos, suegros, cuñados, padres adoptantes o adoptivo) de personas políticamente expuestas que cumplan esta misma condición, por favor, diligenciar el ANEXO IDENTIFICACIÓN PEP.			

4. DECLARACIÓN DE ORIGEN Y DESTINO DE FONDOS

Obrando en nombre propio, de mi poderdante _____ de manera voluntaria manifiesto que todo lo aquí consignado es cierto y realizo la siguiente declaración de fuente de fondos a Alianza Fiduciaria S.A. y/o Alianza Valores S.A., con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en la Circular Básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cualquier otra que adicione, modifique o reemplace, la ley 190 de 1995 (Estatuto anticorrupción), el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (decreto 663 de 1993), legalidades relativas a negocios bursátiles y del mercado cambiario, y demás normas legales relacionadas.

Declaro que los recursos y/o bienes a transferir provienen de (Se puede marcar más de una opción):

<input type="checkbox"/> Desarrollo actividad económica	<input type="checkbox"/> Préstamo	<input type="checkbox"/> Ahorros	<input type="checkbox"/> Pensión	<input type="checkbox"/> Retiro de Cesantías
<input type="checkbox"/> Ingresos laborales	<input type="checkbox"/> Familiar	<input type="checkbox"/> Depositados en Entidades Bancarias	Nombre de la empresa:	Nombre de la empresa:
<input type="checkbox"/> Herencia	<input type="checkbox"/> Entidad Bancaria	<input type="checkbox"/> En efectivo		
<input type="checkbox"/> Dependencia de un tercero	Nombre de la entidad:		<input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?	

Venta de inmueble Dirección: _____

Arrendamiento Inmuebles: Apartamento Local Casa Oficina Lote Dirección: _____

Muebles: Vehículo Otro ¿Cuál? _____

Declaro que los recursos que entrego, no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano o en cualquier forma que lo modifique o adicione. No admitiré que terceros efectúen depósitos en mis cuentas con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el código penal colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. Autorizo a cancelar los productos que tenga en **Alianza Fiduciaria S.A.** o **Alianza Valores S.A.** en caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento, asumiendo directamente toda la responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que hubiere proporcionado en este documento o que se llegue a evidenciar del mismo.

De igual manera, declaro que los recursos y bienes que procedan de cualquier producto contratado con **Alianza Fiduciaria S.A.** o **Alianza Valores S.A.** en ningún caso serán destinados para la financiación de actividades ilícitas.

5. OPERACIONES INTERNACIONALES

¿Realiza operaciones internacionales? SI NO En caso de marcar SI indicar con cuales países: _____

Si marcó NO siga al punto 6.

Transacciones que realiza: Importaciones Exportaciones Inversiones Pago de servicios Préstamo M/E Cambio de Divisas

Otros ¿Cuáles? _____

Nombre de la entidad financiera	Nombre de la entidad financiera
Tipo de producto	Tipo de producto
No. de identificación del producto	No. de identificación del producto
Valor promedio mensual \$	Valor promedio mensual \$
Ciudad / País	Ciudad / País
Tipo de moneda	Tipo de moneda

6. AUTO CERTIFICACIÓN FATCA – CRS

Tenga en cuenta que el diligenciamiento de este formulario no sustituye la entrega de cualquier formulario W9, W8 o demás autocertificaciones de IRS que pueda requerirse de otra manera para la ley FATCA, recuerde que como instituciones financiera, **Alianza Fiduciaria S.A.** y **Alianza Valores S.A.**, no brindan recomendaciones fiscales a sus clientes, si tiene preguntas acerca de la determinación de su residencia fiscal en cualquier país determinado, comuníquese con su asesor fiscal o autoridad fiscal local. Puede obtener más información sobre CRS, en el portal del intercambio de información automática (AEOI) de la OCDE, y para FATCA en el portal del IRS.

FATCA	a. ¿Ha permanecido en Estados Unidos 31 días durante el año en curso, y 183 días, en promedio, en los dos años previos al presente año? (Para más información, respecto a su permanencia en los Estados Unidos, por favor dirigirse a la página del IRS https://www.irs.gov/)	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
	b. ¿Es usted residente permanente en Estados Unidos y/o está obligado a tributar (declarante de renta) en Estados Unidos.?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

Si su respuesta fue afirmativa en los numerales anteriores, debe anexar el formulario W9 e indicar su Número de Identificación tributaria (TIN por sus siglas en inglés) o su Número de Seguro Social (SSN por sus siglas en inglés). TIN o SSN: _____

CRS	a. ¿Es usted residente fiscal en uno o varios países diferentes a Colombia y Estados Unidos?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
-----	--	---

Si su respuesta fue afirmativa, indique:

País de Residencia Fiscal	No. ID Tributario

Residencia Fiscal: Es la obligación de pagar impuestos requeridos a una persona (natural/jurídica) por mandato de un país determinado, la residencia fiscal será exigida cuando se cumplan ciertas condiciones, la cuales pueden variar por país. Para efectos de la Resolución 119 de la DIAN, el individuo-titular debe reportar todas sus residencias fiscales, esto con la finalidad de no estar sujeto a penalidades por parte de las jurisdicciones asociadas de la OCDE.

7. PERFIL DE RIESGO DEL CLIENTE Y CLASIFICACIÓN

Para determinar su perfil de riesgo, por favor, remitirse al Formulario de Perfil de Riesgo: Conservador Moderado Mayor Riesgo

Para determinar su clasificación, por favor, remitirse al Formulario de Perfil de Riesgo: Cliente Inversionista Inversionista Profesional

8. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN O RECURSO QUE TRANSFIERE (Aplica únicamente para productos de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.)

Clase o tipo de recurso a entregar o transferir Inmueble Dinero Otro ¿Cuál? _____

Identificación del bien _____ Valor \$ _____

9. DEPENDENCIA DE UN TERCERO (Diligencie la siguiente información en caso de que los recursos entregados provengan de un tercero)

Nombres /Apellidos		Relación o parentesco con el titular	
Documento de identidad <input type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> PAS <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál? _____	No. _____	Ocupación _____	
Lugar y fecha de expedición DD MM AAAA	Lugar y fecha de nacimiento DD MM AAAA		
Actividad económica principal CIU _____	Activos \$ _____	Pasivos \$ _____	
Patrimonio \$ _____	Ingresos mensuales \$ _____	Egresos mensuales \$ _____	
¿Es PEP (Persona es políticamente Expuesta)? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO			

En caso de marcar la opción SI, por favor, diligenciar el ANEXO IDENTIFICACIÓN PEP. Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Parte I – Título IV – Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica y posteriores decretos que lo modifiquen.

10. ORDENANTES

Si requiere autorizar ordenantes para el manejo de los productos, por favor diligenciar la información en el ANEXO REGISTRO DE ORDENANTES

11. AUTORIZACIONES Y DECLARACIONES

Alianza Fiduciaria S.A. y Alianza Valores S.A. son entidades vinculadas que ofrecen productos y servicios, financieros y de valores, que ponen a su disposición a través de sus diferentes canales de atención. Para tal fin, y de acuerdo a lo establecido por la ley, dichas sociedades han celebrado entre sí contratos de uso de red en desarrollo de los cuales usted podrá acceder a sus productos y servicios. En virtud de lo anterior, con la suscripción del presente formato de vinculación autorizo y manifiesto positivamente todas las situaciones que se indican a continuación:

Autorizaciones Generales Alianza

Autorizo de manera libre, expresa, inequívoca e informada a Alianza o a quien represente sus derechos en los términos del literal a) del artículo 6 de la ley 1581 de 2012, para recolectar, transferir, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar y transmitir el respectivo Dato Personal, con la siguiente finalidad: i) Adelantar los análisis, evaluaciones y gestiones necesarios para el inicio, desarrollo o culminación de cualquier relación contractual que surja o pueda surgir con **Alianza** así como dar cumplimiento a los sistemas de administración de riesgos de la entidad, la normatividad aplicable vigente y a las órdenes impartidas por autoridades administrativas o judiciales; ii) Para la atención de solicitudes, quejas, reclamos y para realizar análisis de riesgo en cumplimiento de la normatividad aplicable vigente **Alianza**; iii) Efectuar encuestas de satisfacción respecto de los servicios prestados por **Alianza**, iv) Suministrar a las asociaciones gremiales a las cuales pertenezca **Alianza** los Datos Personales necesarios para la realización de estudios y en general la administración de sistemas de información del sector al cual corresponde **Alianza**; v) Adelantar actividades de promoción de los servicios prestados por **Alianza** en desarrollo de su objeto social, y en general todas aquellas actividades asociadas con la relación comercial o vínculo existente entre **Alianza** y yo, o aquel que llegare a existir; vi) Suministrar información de contacto y documentos pertinentes a la fuerza comercial a través de la cual **Alianza** lleva a cabo la comercialización de sus servicios.; vii) Dar a conocer, transferir y/o transmitir mis Datos Personales dentro y fuera del país, computación en la nube, a Encargados de Datos Personales, a Accionistas, autoridades administrativas y judiciales en cumplimiento de la normatividad vigente aplicable a **Alianza**, según corresponda; viii) Conocer los Datos Personales que reposen en los operadores de información de que trata la Ley 1266 de 2008 o las normas que la modifiquen o sustituyan y proporcionarles mi información a los mismos; ix) Acceder y consultar mis Datos Personales que reposen o estén contenidos en bases de datos o archivos de cualquier Entidad Privada o Pública ya sea nacional, internacional o extranjera; x) Los Datos Personales recolectados a través de los esquemas de acceso y seguridad previstos en las instalaciones de **Alianza**, así como, mis Datos Personales tomados de los documentos por mí suministrados al personal de seguridad que se encuentre en las instalaciones donde funcionan las diferentes oficinas de **Alianza**, y los obtenidos de las videograbaciones que se realizan dentro o fuera de dichas instalaciones, las cuales se utilizarán para fines de seguridad y vigilancia de las personas, los bienes e instalaciones de **Alianza** y podrán ser utilizados como prueba en cualquier tipo de proceso.

Autorizo que mi información sea compartida entre Alianza Fiduciaria S.A. y Alianza Valores S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa e incluso con terceros que colaboran con la entidad, y con el propósito que sea para el cumplimiento de sus funciones y que por algún motivo deban acceder a la información. Los autorizados para que les sea compartida la información son: proveedores del servicio de mensajería, entidades de administración y gestión de cobranza y profesionales que colaboran con la entidad en la recuperación de la cartera. La autorización acá impartida tiene como finalidad: (i) gestionar y administrar la recuperación de cartera productiva e improductiva, (ii) recopilar información de deudores y acreedores respectivos, (iii) realizar reportes y cuentas de las obligaciones vigentes o en mora a las centrales de riesgo crediticio legalmente establecidas.

Manifiesto que he sido informado que los datos relativos a origen racial, étnico, orientación política, convicciones religiosas o filosóficas, la pertenencia a sindicatos, organizaciones sociales, de derechos humanos o que promueva intereses de cualquier partido político o que garanticen los derechos y garantías de partidos políticos de oposición, los relativos a salud, vida sexual y datos biométricos corresponden a datos personales sensibles. Teniendo en cuenta lo anterior, **autorizo a Alianza para que mis datos biométricos en general sean objeto de tratamiento.**

Manifiesto que he sido informado que de conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, el tratamiento de Datos Personales de niños, niñas y adolescentes solamente podrá realizarse respecto de aquellos datos de naturaleza pública. En consecuencia, en nuestra calidad de representantes legales del cliente (menor de edad), autorizamos de manera expresa que los Datos Personales del menor como cliente, en lo que corresponde a los datos de naturaleza pública, sean tratados para los fines anteriormente indicados, y declaramos que dicha autorización se realiza previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 del Decreto 1377 de 2013. (Marcar en caso de ser menor de edad).

Autoriza el registro en Alianza en Línea.

Declaro que se me ha informado de manera clara y comprensible que tengo derecho a conocer, actualizar y rectificar los datos personales proporcionados, a solicitar prueba de esta autorización, a solicitar información sobre el uso que se le ha dado a mis datos personales, a presentar quejas ante la Superintendencia de Industria y Comercio por el uso indebido de mis datos personales, a revocar esta autorización o solicitar la supresión de los datos personales suministrados y a acceder de forma gratuita a los mismos.

Declaro que conozco y acepto la política de tratamiento de datos personales de Alianza y que la información por mí proporcionada es veraz, completa, exacta, actualizada y verificable.

Mediante la firma del presente documento, manifiesto que reconozco y acepto que cualquier consulta o reclamación relacionada con el tratamiento de mis datos personales podrá ser elevada verbalmente o por escrito ante **Alianza**, como responsable del tratamiento, cuya página web es: www.alianza.com.co y su teléfono de atención es 6447700 para **Alianza Fiduciaria** y para **Alianza Valores S.A.**, y su dirección es Avenida 15 No. 82 – 99 Piso 3 en la ciudad de Bogotá.

Autorizaciones Específicas Alianza Fiduciaria S.A.

Autorizo a la sociedad **Alianza Fiduciaria S.A.**, directamente o en su condición de Administradora de los Fondos o de los Fideicomisos de la cual es vocera o a quien en el futuro represente sus derechos u ostente la calidad de acreedor, a reportar y solicitar, a cualquiera de los operadores de información o entidades que manejen o administren bases de datos con los mismos fines, toda información referente a mi comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones se reflejarán en las mencionadas bases de datos. En constancia de la presente autorización registro mi firma sobre el presente documento.

Autorizaciones Específicas Alianza Valores S.A.

Manifiesto que he sido informado que para conocer y aceptar las autorizaciones relacionadas a **Alianza Valores S.A.** debo remitirme al Clausulado de Productos y Servicios **Alianza Valores S.A.** que se encuentran publicadas en la página Web.

FIRMA DEL CLIENTE

En constancia de haber leído, entendido y aprobado lo anterior, firmo el presente formulario.

Firma (mencione el carácter legal con el que firma)	Huella (índice derecho cliente)	Documentos que se deben anexar: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Constancia de ingresos y/o soportes financieros: Los cuales deben demostrar el origen de los recursos. <input type="checkbox"/> Declaración de Renta: Declaración del último periodo fiscal disponible (si aplica). <input type="checkbox"/> Estados Financieros: Estados Financieros del último ejercicio (si aplica). <input type="checkbox"/> Menores de edad: Registro civil y fotocopia de tarjeta de identidad (si aplica). <input type="checkbox"/> Fotocopia del documento de identificación de cliente: Documento vigente y legible del cliente. <input type="checkbox"/> Fotocopia del documento de identificación del tercero del cual depende económicamente: Documento vigente y legible del tercero del cual depende económicamente (si aplica). <input type="checkbox"/> Fotocopia del documento de identificación del apoderado y de los ordenantes / firmas autorizadas: Documentos vigentes y legibles del apoderado y de los ordenantes o firmas autorizadas (si aplica). <input type="checkbox"/> Poder o documento equivalente: Documento en el cual se faculta al apoderado a suscribir el presente formato de vinculación (si aplica). <input type="checkbox"/> Adicionales: Contratos de acuerdo a los productos y tipo de operaciones. <input type="checkbox"/> Información FATCA-CRS (si aplica).
Tipo de documento de identificación <input type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> PAS <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?		Alianza Fiduciaria S.A. y Alianza Valores S.A., cuando consideren necesario pueden solicitar soportes o información adicional sobre el origen de los recursos y/o documentos o datos que se consideren relevantes con el fin de ampliar el conocimiento del cliente.
No. de documento de identificación		
¿En nombre propio? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	En representación de:	

ENTREVISTA (Espacio exclusivo para ser diligenciado por la entidad)

Nombre completo de la persona que realiza la entrevista			
Lugar de la entrevista	Fecha	<input type="text"/>	Hora
¿Cuándo conoció personalmente al solicitante?	Fecha	<input type="text"/>	Hora
¿Tiene alguna relación familiar con el solicitante? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Explique:			
¿Cómo se enteró el solicitante acerca de Alianza Fiduciaria S.A. y/o Alianza Valores S.A.?			
<input type="checkbox"/> Anuncio <input type="checkbox"/> Marketing <input type="checkbox"/> Evento <input type="checkbox"/> Llamada telefónica <input type="checkbox"/> Referido de un cliente existente ¿Cuál?			
<input type="checkbox"/> Ingreso al portal de Alianza Fiduciaria S.A. y/o Alianza Valores S.A. <input type="checkbox"/> Solicitud de contacto por email – internet <input type="checkbox"/> Otra ¿Cuál?			
Operaciones a realizar			
¿La información diligenciada en el formulario de vinculación es consistente con los soportes adjuntos y / o con los datos brindados en la entrevista?		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	¿El solicitante es PEP? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Información adicional de la entrevista:			
Nombre del Comercial		Código del comercial	
Declaro que he cumplido mi obligación y responsabilidad en el proceso de conocimiento del cliente. <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Fecha	<input type="text"/>
		Firma del comercial	

Tipo de Vinculación	Ciudad	Fecha
<input type="checkbox"/> Adquiriente <input type="checkbox"/> Apoderado		

Proyecto

Constructora	No. de Encargo

1. DATOS GENERALES

Razón social o nombre legal	
<input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?	No.
Datos de constitución	Fecha
	Documento de constitución <input type="checkbox"/> Escritura publica <input type="checkbox"/> Documento privado <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?
	Ciudad / Municipio
	Departamento
	País
Dirección de la oficina principal / Código postal	
Teléfono	
Ciudad	Departamento
	País
Correo electrónico	

2. REPRESENTANTE LEGAL

Nombres / Apellidos	
Documento de identidad	No.
<input type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> PAS <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?	
Dirección de residencia	
Teléfono fijo y / celular	
Ciudad	Departamento
	País
¿Es PEP (Persona Públicamente Expuesta)?	<i>En caso de marcar la opción SI o en ocasión de poseer parentescos con personas catalogadas como PEP, por favor, diligenciar el FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA (Formato General). La anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Circular Externa 055 de 2016 y el Decreto 1674 de 2016.</i>
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	

3. CLASIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Actividad	<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Transporte <input type="checkbox"/> Financiero <input type="checkbox"/> Servicios <input type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?
Sector	<input type="checkbox"/> Sector <input type="checkbox"/> Privado <input type="checkbox"/> Mixto
Actividad económica	Código CIU
¿La entidad está vigilada por alguna superintendencia?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO ¿Cuál?
La Entidad es un organismo financiero extranjero	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

4. INFORMACIÓN FINANCIERA (Expresada en pesos colombianos – COP)

Fecha de corte	La información financiera diligenciada debe guardar relación con los soportes financieros anexos.
Activos \$	Pasivos \$
Ingresos operacionales mensuales \$	Egresos operacionales mensuales \$
Ingresos no operacionales mensuales \$	Descripción de ingresos no operacionales:

5. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

De manera voluntaria declaro que los recursos de la entidad que represento tienen origen lícito y que provienen de la actividad económica mencionada en el presente formulario, la cual se desarrolla dentro del marco legal y normativo colombiano vigente. De igual manera, declaro que todas las actividades e ingresos que la entidad que represento realiza y percibe provienen de actividades lícitas y que la mencionada entidad no se encuentra registrada en ninguna lista de reporte internacional.

Ampliación de información (Opcional):

6. AUTOCERTIFICACIÓN FATCA – CRS

¿Entidad Obligada a Tributar en Estados Unidos?:	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	No. de Identificación Tributaria (TIN):
¿Entidad Obligada a Tributar en otro país?:	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	País: No. de Identificación Tributaria (TIN) o equivalente:

7. OPERACIONES INTERNACIONALES

Realiza operaciones internacionales	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<i>En caso de marcar la opción SI, por favor, diligenciar el FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA (Formato General). La anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Circular Externa 055 de 2016.</i>
-------------------------------------	---	---

8. DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL INVERSIONISTA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO

Yo declaro que he recibido y entendido la información que se encuentra en el prospecto y el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto

9. PERFIL DE RIESGO DEL CLIENTE

<input type="checkbox"/> Conservador	Un inversionista que tiene por objetivo la estabilidad de su portafolio y la preservación de capital, buscando un retorno competente con la expectativa de inflación. Este portafolio se caracteriza por tener una baja volatilidad en sus rendimientos y porque la probabilidad de tener retornos negativos, mensualmente, es baja.
--------------------------------------	--

10. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN O RECURSO QUE TRANSFIERE

Clase o tipo de recurso a entregar o transferir	<input type="checkbox"/> Inmueble <input type="checkbox"/> Dinero <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?
Identificación del bien	Valor \$

11. AUTORIZACIONES

Autorizo a que la información aquí consignada y sus actualizaciones sean compartidas en Alianza Valores S.A. y Alianza Fiduciaria S.A.	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Autorizo a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., a reportar y solicitar, a cualquiera de los operadores de información o entidades que manejen o administren bases de datos con los mismos fines, toda información referente a mi comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones se reflejarán en las mencionadas bases de datos. En constancia de la presente autorización registro mi firma sobre el presente documento.	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Mediante la firma del presente documento, manifiesto que conozco y acepto que cualquier consulta o reclamación relacionada con el tratamiento de mis datos personales podrá ser elevada verbalmente o por escrito ante Alianza Fiduciaria S.A., como responsable del tratamiento, cuya página web es: www.alianza.com.co y su teléfono de atención es 6447700, y en sus oficinas.	

12. ACCIONISTAS

Por favor registre la información de los accionistas o socios que tengan directa o indirectamente más del 5% de participación en el capital social. Si en la composición accionaria existiera alguna empresa, por favor adjuntar la composición accionaria de la misma. Si el espacio no es suficiente, por favor adjuntar la relación diligenciando los mismos campos solicitados para cada uno de los accionistas.

Accionista 1	Nombres y Apellidos o razón social del accionista		
	Tipo Documento de identificación <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> PAS <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?		No.
	% de participación	Nacionalidad	¿Obligado a tributar en otro país? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
	País en el que está obligado a tributar		No. de Identificación Tributaria (TIN) o equivalente
	¿Es PEP (Persona Públicamente Expuesta)? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <i>En caso de marcar la opción SI o en ocasión de poseer parentescos con personas catalogadas como PEP, por favor, diligenciar el FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA (Formato General). Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Circular Externa 055 de 2016 y el Decreto 1674 de 2016.</i>		
Accionista 2	Nombres y Apellidos o razón social del accionista		
	Tipo Documento de identificación <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> PAS <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?		No.
	% de participación	Nacionalidad	¿Obligado a tributar en otro país? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
	País en el que está obligado a tributar		No. de Identificación Tributaria (TIN) o equivalente
	¿Es PEP (Persona Públicamente Expuesta)? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <i>En caso de marcar la opción SI o en ocasión de poseer parentescos con personas catalogadas como PEP, por favor, diligenciar el FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA (Formato General). Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Circular Externa 055 de 2016 y el Decreto 1674 de 2016.</i>		
Accionista 3	Nombres y Apellidos o razón social del accionista		
	Tipo Documento de identificación <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> PAS <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?		No.
	% de participación	Nacionalidad	¿Obligado a tributar en otro país? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
	País en el que está obligado a tributar		No. de Identificación Tributaria (TIN) o equivalente
	¿Es PEP (Persona Públicamente Expuesta)? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <i>En caso de marcar la opción SI o en ocasión de poseer parentescos con personas catalogadas como PEP, por favor, diligenciar el FORMATO DE VINCULACIÓN PERSONA JURÍDICA (Formato General). Lo anterior con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Circular Externa 055 de 2016 y el Decreto 1674 de 2016.</i>		

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

En constancia de haber leído, entendido y aprobado lo anterior, firmo el presente formulario.

Firma			Huella (Índice derecho)
Tipo y número de documento de identificación <input type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> PAS <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?			
No.			

ENTREVISTA (Espacio exclusivo para ser diligenciado en la sala de ventas)

Nombre completo de la persona que realiza la entrevista			
Lugar y fecha de la entrevista			<input type="checkbox"/>
¿La información diligenciada en el formulario de vinculación es consistente con los soportes adjuntos y / o con los datos brindados en la entrevista?			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Resultado de la entrevista:			
Firma de la persona que realiza la entrevista			El solicitante es PEP? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

10 A

MINUTA DE DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA, TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO E HIPOTECA

ALIANZA FIDUCIARIA S. A. – FIDEICOMISO _____

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los _____ () días del mes de _____ de 201____, ante el Despacho de la Notaría _____ del Círculo Notarial de Medellín, cuyo Notario es _____, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

PRIMERA PARTE DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA

Comparece La Doctora _____, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número _____, quien manifiesta:

PRIMERO. Que para los efectos de este acto, obra en su calidad de apoderada especial de _____ – NIT. _____, establecimiento bancario con domicilio principal en _____, de conformidad con el poder otorgado por _____, identificado con cédula de ciudadanía número _____, en calidad de _____, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y Poder Especial que se entrega para que se protocolice con esta escritura.

SEGUNDO. Que por medio de la escritura pública número _____ del _____ de _____ de 201____ de la Notaría __ de Medellín, debidamente registrada el ____ de _____ de 201____, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, constituyó en favor de _____, hipoteca abierta de primer grado sobre los LOTES identificados con Matrículas Inmobiliarias _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, con un área aproximada de _____ metros cuadrados, con todas sus mejoras, anexidades y dependencias, situado en el Municipio de Medellín.

TERCERO. 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 al contrato original de hipoteca, desafecta del gravamen hipotecario constituido sobre dicho inmueble por la citada escritura pública número escritura pública número _____ del _____ de _____ de 201____ de la Notaría __ de Medellín, el (los) Apartamento(s) No(s). _____, el Parqueadero _____ No. _____ y el Cuarto Útil No. _____, que hacen parte del _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL, con Matrículas Inmobiliarias Nos. _____, cuyos linderos se determinarán mas adelante en esta escritura.

CUARTO. Que para los efectos previstos en el Artículo 22 del Decreto 1681 de 1996, se deja expresa constancia que la presente liberación parcial tiene una proporción equivalente a _____ (\$ _____), en relación a la cuantía total de la hipoteca.

QUINTO. Los gastos notariales y de registro correspondientes a la presente desafectación de la hipoteca de mayor extensión serán cubiertos por las sociedades _____, BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO _____.

SEGUNDA PARTE TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los _____ (__) días del mes de _____ de 201____, ante el Despacho de la Notaría _____ del Círculo Notarial de Medellín, cuyo Notario es _____, comparecen: **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Envigado, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 expedida en Envigado, quien en este acto obra en su calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros (fiduciaria) con domicilio principal en Bogotá y sucursal en Medellín, constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10ª del Círculo de Cali, con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, facultada por los estatutos para la celebración de este acto, todo lo cual acredita con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera

de Colombia que se protocolizan con este instrumento, sociedad que en el presente acto obra única y exclusivamente en su calidad de vocera y Administradora del **FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS – NIT.** _____, Patrimonio Autónomo que en adelante y para todos los efectos se denominará el **FIDEICOMISO**, de una parte, y por la otra _____, 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 _____ y sociedad conyugal _____, 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 No. _____ 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 de existencia y representación legal (y con copia del acta de la Junta No. _____) que presenta para incorporar al protocolo), quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; y manifestaron que celebran la presente **TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO**, en los términos de las Cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes **CONSIDERANDOS**:

A. Que se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, del cual surgió el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, en el que la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S. obró en calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, mientras que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. obró en calidad de FIDUCIARIA.

B. Que actualmente son FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS las sociedades GRUPO SAN REMO S.A.S.

C. Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, conforme consta en el Contrato de Fiducia al que se refiere el Literal A) anterior, y como titular del derecho de dominio sobre el Lote identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. _____, permitió el desarrollo, por cuenta y riesgo exclusivo de los BENEFICIARIOS, sobre dicho inmueble, de un PROYECTO de construcción denominado PORTOBELO - APARTAMENTOS.

D. Que en desarrollo del objeto del FIDEICOMISO y de conformidad con lo pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, y la sociedad GRUPO SAN

REMO S.A.S., en calidad de BENEFICIARIO, suscribió Contratos de Encargo Fiduciario para Vinculación al FIDEICOMISO con terceros interesados en adquirir los inmuebles del PROYECTO PORTOBELO - APARTAMENTOS, quienes se denominaron BENEFICIARIOS DE ÁREA, para que una vez terminada la construcción del mismo, se les transfiriera, a título de beneficio, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta su beneficio. En dichos Encargos Fiduciarios se instrumentó el pago de estos bienes, todo de conformidad con los términos y condiciones allí estipuladas.

Previos los antecedentes descritos, las partes acuerdan las siguientes **CLÁUSULAS:**

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio de la presente escritura pública, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, transfiere a Título de Beneficio, al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el derecho de dominio y la posesión material sobre el (los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación:

(DESCRIPCIÓN Y LINDEROS)

Al (a los) anterior(es) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la cabida, la transferencia se hace como de 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.

PARÁGRAFO PRIMERO. NOMENCLATURA: El _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL, está situado en el Municipio de _____ y se encuentra distinguido con el Número _____.

PARÁGRAFO SEGUNDO. MAYOR EXTENSIÓN: El _____ – PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, está construido sobre el siguiente Lote de terreno:

(DESCRIPCIÓN Y LINDEROS)

ESTE INMUEBLE ESTÁ IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO _____ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE _____.

PARÁGRAFO TERCERO. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: PORTOBELO APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, Reglamento que fue elevado a escritura pública número _____ del ____ de _____ de 201____, otorgada en la Notaría ____ de _____, registrada el ____ de _____ de 201____, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la Ley.

PARÁGRAFO CUARTO. COEFICIENTE: La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común del Condominio, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO QUINTO. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: Las especificaciones de construcción del EDIFICIO PORTOBELO APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, constan en la memoria descriptiva protocolizada con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEXTO. BENEFICIO: El (los) inmueble(s) que se transfiere(n) al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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 SEGUNDA. TRADICIÓN: El (los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue(ron) adquirido(s) así:

1. La construcción, por haberla levantado la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S. con los recursos del FIDEICOMISO, aportados de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil y con un Crédito de Constructor otorgado por _____.

2. Adquisición del Lote de Terreno sobre el cual está construido el PROYECTO:

- a) El Lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-40541, fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO, por Transferencia que a Título de Fiducia

- Mercantil le efectua a Constructora Telaviv S.A.S., según consta en la escritura pública número 2330, otorgada el 2 de Junio de 2022 en la Notaria 25 de Medellín, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Medellín, el ___ de ___ de 20__.
- b) El Lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-120059, fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO, por Transferencia que a Título de Fiducia Mercantil le efectua a Constructora Telaviv S.A.S., según consta en la escritura pública número 2330, otorgada el 2 de Junio de 2022 en la Notaria 25 de Medellín, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Medellín, el ___ de ___ de 20__.
- c) El Lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-867358, fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO, por Transferencia que a Título de Fiducia Mercantil le efectua a Constructora Telaviv S.A.S., según consta en la escritura pública número 2330, otorgada el 2 de Junio de 2022 en la Notaria 25 de Medellín, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Medellín, el ___ de ___ de 20__.
- d) El Lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1070571, fue adquirido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO, por Transferencia que a Título de Fiducia Mercantil le efectua a Constructora Telaviv S.A.S., según consta en la escritura pública número 2330, otorgada el 2 de Junio de 2022 en la Notaria 25 de Medellín, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Medellín, el ___ de ___ de 20__.

3. Mediante la escritura pública número _____ del ___ de _____ de 201__, otorgada en la Notaría ___ de _____, registrada el ___ de _____ de 201__, el _____ se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal, acto en virtud del cual surgió (surgieron) entre otras la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) que identifica(n) el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia.

CLÁUSULA TERCERA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: El FIDEICOMISO manifiesta que el (los) inmueble(s) objeto de transferencia, no ha(n) sido enajenado(s) por acto anterior al presente y que está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal. En todo caso, CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S., de conformidad con lo estipulado en la

escritura pública 2330, otorgada el 2 de Junio de 2022 en la Notaria 25 de Medellín, por medio de la cual se transfirieron los lotes identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 001-40541, 001-120059 , 001-867358 y 001-1070571 para incremento del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por vicios redhibitorios y por evicción del inmueble o sus desmembraciones, y los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, también de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Fiducia Mercantil, asumieron la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto a las unidades resultantes del PROYECTO, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las sociedades GRUPOR SAN REMO S.A.S., como BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, garantizan por 10 años la estabilidad de la estructura y por 1 año los acabados y las líneas vitales del (de los) bien(es) transferido(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en él (ellos) por hechos que sean de su responsabilidad.

Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del (de los) bien(es), y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a los BENEFICIARIOS, de conformidad con el procedimiento indicado en el MANUAL DEL COPROPIETARIO que se le(s) entregó el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la Administración de la Copropiedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO. De conformidad con lo señalado en el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO, los BENEFICIARIOS del mismo concurrirán a la defensa de ALIANZA y del FIDEICOMISO si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta Cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA y el FIDEICOMISO se reserven el derecho de repetir contra ellos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éstos corresponda en virtud de lo estipulado en esta Cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO. De conformidad con lo señalado en el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO, se hace constar que el deterioro de los bienes comunes que se entreguen por los BENEFICIARIOS antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto, será asumido por la Copropiedad. Por lo

tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de los BENEFICIARIOS.

CLÁUSULA CUARTA. SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS: De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, a partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, serán de cargo de éste(os) los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha, será(n) de cargo del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA el pago de las Cuotas de Administración ordinarias o extraordinarias, de PORTOBELO - APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL, así como intereses del crédito o intereses de subrogación si los hubiere, que le corresponde al (a los) bien(es) transferido(s).

PARÁGRAFO. Las contribuciones de valorización (bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores), son de cargo del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir de la fecha de firma del Contrato de Encargo de Vinculación al FIDEICOMISO, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden Municipal, Departamental o Nacional.

CLÁUSULA QUINTA. ENTREGA: A la fecha de firma de la presente escritura, los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO ya han hecho entrega real y material al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. El (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) haberlo(s) recibido a satisfacción y por los linderos expresados.

CLÁUSULA SEXTA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los Gastos Notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre los BENEFICIARIOS y el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Los Gastos de Inscripción en la Oficina de Registro de esta escritura y todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula(n) el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, serán por cuenta de éste(os). Los gastos de cancelación de hipoteca de mayor extensión, que serán por cuenta de los BENEFICIARIOS.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Los BENEFICIARIOS manifiestan que el (los) apartamento(s) que por este acto se transfiere(n), está(n) dotado(s) de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, y las acometidas para el servicio

de gas y teléfono, y que las canalizaciones de gas y telefónicas que permiten la prestación de estos servicios, fueron recibidas por las Empresas Públicas de Medellín, asumiendo los BENEFICIARIOS la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente, manifiestan que en el EDIFICIO PORTOBELO - APARTAMENTOS, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por _____.

PARÁGRAFO. Se hace constar expresamente que en la presente enajenación no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

CLÁUSULA OCTAVA. Para efectos de liquidación de los Derechos Notariales, Impuesto de Registro (Boleta de Rentas) e Inscripción en la Oficina de Registro, el valor del avalúo catastral estimado del (de los) inmueble(s) objeto de transferencia, es de _____ pesos moneda legal (\$ _____), según radicación de solicitud del mismo presentado ante la Oficina de _____.

CUANDO SE TIENEN EN CUENTA LOS APORTES SE REEMPLAZA LO ANTERIOR POR:

Los aportes que el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligó (obligaron) a entregar a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO _____, en virtud del Contrato de Encargo Fiduciario celebrado, ascienden a la suma de _____ (\$ _____), cantidad que el FIDEICOMISO recibe así:

1) La suma de _____ (\$ _____) que entregó a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, y ésta declara recibida a satisfacción.

2) El saldo, es decir, la suma de _____ (\$ _____) que será pagada con el producto de un crédito de vivienda a largo plazo que le otorgará _____ de la manera como se indica más adelante. Sobre esta suma, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del ___% mensual.

CLÁUSULA NOVENA. CONDICIÓN RESOLUTORIA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del

crédito de que trata el Numeral 2 de la Cláusula anterior, evento en el cual, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO - APARTAMENTOS, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA. Los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO han presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, la documentación señalada en el Artículo 71 de la Ley 962 de julio 8 de 2005, en concordancia con el Artículo 185 del Decreto 19 de 2012, como consta en el Radicado No. _____ expedido por _____, el día ____ de _____ de 201__.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. MANIFESTACIONES: Por medio de la presente escritura pública, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones:

A. Que declara(n) en paz y a salvo al FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS por todo concepto, en especial, respecto del beneficio que le(s) correspondía en el mismo; al igual que declara(n) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a paz y a salvo por todo concepto, en especial, respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación con la transferencia aquí contenida, en razón de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y el FIDEICOMISO cumplieron lo establecido en el Contrato de Fiducia, por lo que el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a no presentar ningún tipo de reclamaciones ni de acciones legales contra el FIDEICOMISO o contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por cualquier concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente a las sociedades GRUPO SAN REMO S.A.S., BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, de conformidad con lo indicado en el

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

C. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, y que ha(n) recibido de manos de los BENEFICIARIOS el MANUAL TÉCNICO PARA EL COPROPIETARIO, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto.

D. Que conoce(n) y acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido el EL EDIFICIO PORTOBELO - APARTAMENTOS – PROPIEDAD HORIZONTAL y el Reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad.

E. Que con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S. da cumplimiento a las obligaciones surgidas del Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al FIDEICOMISO _____, que el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA celebró con ella.

EL LITERAL SIGUIENTE SÓLO VA SI HAY CRÉDITO DE UNA ENTIDAD FINANCIERA

F. Que se declara deudor del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, de la suma de _____ (\$ _____), la cual pagará con el producto de un crédito que le ha otorgado la Entidad de Crédito Bancaria denominada _____, de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO y el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, autorizan expresa e irrevocablemente, desde ahora a _____, para que el producto líquido del préstamo que se le otorgue al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, se destine a abonar directamente a la obligación hipotecaria que tiene constituida ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, a favor de _____, una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por ésta. Si a la fecha de la liquidación del crédito del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, no existieren obligaciones a cargo del FIDEICOMISO para con _____, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) a _____ para que el valor del crédito a él (ellos) otorgado, le sea entregado directamente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. o a la persona (natural o jurídica) o al patrimonio Autónomo que ésta indique. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez el (los) BENEFICIARIO(S) DE AREA cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme(n) debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza _____. El (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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 _____ para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerá(n) y pagará(n) por mora, un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigentes, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada.

En este estado comparece JOSE DAVID RAMÍREZ SALDARRIAGA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.669.708, quien manifestó:

1. Que en este acto obra en calidad de Representante Legal y, por lo tanto, en nombre y representación legal de la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S.
2. Que la sociedad que representa ostenta la calidad de BENEFICIARIO del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS.
Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación.
3. 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 manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor/precio 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 esta 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 precio 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/precio del inmueble objeto de transferencia.
4. Que conoce y acepta para su representada, en un todo, el contenido de la presente escritura, y obliga a dicha sociedad a cumplir con lo estipulado a su cargo en la presente escritura y en el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS. y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.
5. Que por lo dicho, 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 al (a los) BENEFICIARIO(S) DE AREA 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.
6. Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

**DECLARACIONES SOBRE ESTADO CIVIL PARA FINES DE AFECTACIÓN A
VIVIENDA FAMILIAR**

Previa interrogación al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acerca de su estado civil para dar cumplimiento a la Ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar, este (a) (os) manifestaron bajo la gravedad del juramento: Que es (son) _____

TERCERA PARTE
HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA
SI HAY CRÉDITO

AQUÍ SE INSERTA LA MINUTA DE HIPOTECA QUE MANEJA CADA BANCO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

JOSE DAVID RAMIREZ SALDARRIAGA

C.C. 98.669.708

Representante Legal

GRUPO SAN REMO S.A.S.

NIT. 900.088.623-1

LA FIDUCIARIA

CATALINA POSADA MEJIA

C.C. 43.733.043 de Envigado

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., VOCERA

DEL FIDEICOMISO _____

NIT. 830.053.812-2

EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

C.C. _____ C.C. _____

LOS BENEFICIARIOS

C.C. _____

Apoderado Especial

_____ - NIT. _____

_____ - NIT. _____

**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO PORTOBELLO APARTAMENTOS
ETAPA 1**

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA No. _____

Entre:

A)

1. **@PROPIETARIO1@**
2. **@PROPIETARIO2@**
3. **@PROPIETARIO3@**

Mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de _____, identificado(a) (os) como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), quien(es) obra(n) en nombre propio o en nombre de

Y quien(es) en adelante y para los efectos de este contrato se denominará(n) el **CONSTITUYENTE** y/o el **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

B) JOSE DAVID RAMIREZ SALDARRIAGA, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.026.933, quien obra en su calidad de Representante Legal Suplente de la sociedad **GRUPO SAN REMO S.A.S - NIT. 900.088.623-1**, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, legalmente constituida por medio de la Escritura Pública #1639 otorgada el 24 de mayo de 2006, ante la Notaría veinte (20) de la ciudad de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de ésta jurisdicción el 06 de Junio de 2.006, en el Libro 9 bajo el número 5724; obrando debidamente autorizado mediante Acta de Asamblea de Accionistas No. ___ celebrada el ___ de ___ de 20___, constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y el Acta No. ___; Sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**.

C) CATALINA POSADA MEJÍA, mayor de edad y domiciliada en el Municipio de Envigado, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública No. 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10ª del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera de Colombia; quien en adelante se denominará **ALIANZA** o la **FIDUCIARIA**.

Celebramos el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**, que se registrará por las siguientes Cláusulas, previos los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. PROYECTO: El BENEFICIARIO tiene previsto adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la construcción, gerencia y comercialización de un PROYECTO INMOBILIARIO que se denominará PORTOBELO APARTAMENTOS, ubicado en la CRA 77C #48-37/45/53 (nomenclatura provisional), en el Barrio Estadio del Municipio de Medellín (Antioquia), el cual estará conformado por 49 Apartamentos y 1 local distribuidos en 1 ETAPA de una sola Torre.

CARACTERÍSTICAS:

1. El PROYECTO se denominará PORTOBELO APARTAMENTOS, nombre que podrá variar con la sola comunicación que sobre el nombre envíe el BENEFICIARIO a ALIANZA y a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA que se encuentren vinculados a la fecha del cambio del nombre, y estará conformada por 49 Apartamentos y 1 local distribuidos en 1 ETAPA de una sola Torre.
2. El desarrollo del urbanismo y la construcción es de responsabilidad única y exclusiva del BENEFICIARIO, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
3. ALIANZA, como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, será exclusivamente la propietaria fiduciaria de los INMUEBLES donde se llevará a cabo el PROYECTO, pero no tendrá injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para el BENEFICIARIO en virtud del presente Encargo.
4. Las especificaciones, diseños y demás características del PROYECTO han sido definidas por el BENEFICIARIO y aceptadas por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA y constan en el Anexo que hace parte del presente contrato, suscrito por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA (Anexo Nro. 01).
5. El BENEFICIARIO, podrá adoptar cambios en el PROYECTO con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas (en caso de requerirse) y, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas; los cambios podrán ser generados por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

6. Sobre los inmuebles que se encuentran en el FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, el BENEFICIARIO dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las entidades municipales para zonas públicas. Esta circunstancia podrá modificar el área bruta de los lotes de terreno que corresponde a la urbanización en su totalidad.

SEGUNDO. ESQUEMA FIDUCIARIO MÚLTIPLE: El PROYECTO INMOBILIARIO denominado PORTOBELO APARTAMENTOS se desarrollará a través de un ESQUEMA FIDUCIARIO MÚLTIPLE, para lo cual se celebraron sendos Contratos de Fiducia Mercantil con ALIANZA, a saber:

1. PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACIÓN:

NOMBRE: **FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO.**

CONSTITUCIÓN: *Mediante la celebración de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, suscrito por escritura pública número ____ del __ de ____ de 20__, otorgada en la Notaría ____ (°) de Medellín.*

BIENES FIDEICOMITIDOS: *Lotes de Terreno identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 001-40541, 001-120059, 001-867358, 001-1070571, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, situados en el Municipio de Medellín (Antioquía).*

FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO: *- GRUPO SAN REMO S.A.S*

OBJETO: *Que ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO:*

- Adquiera y mantenga la titularidad jurídica de los Bienes Fideicomitidos.*
- Lleve un registro de las cesiones de Derechos Fiduciarios, una vez le sean notificadas.*
- Adelante las gestiones establecidas en el contrato de fiducia y en instrucciones que por escrito el Fideicomitente le imparta.*

2. PATRIMONIO AUTÓNOMO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON FINES DE TESORERÍA:

NOMBRE: **FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS.**

CONSTITUCIÓN: *Es el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria con fines de Tesorería.*

**FIDEICOMITENTE
Y BENEFICIARIO:** *GRUPO SAN REMO S.A.S*

OBJETO: *Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, entre otras cosas:*

- Sea titular de los Derechos Fiduciaros en el FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, vinculados a los INMUEBLES Fideicomitidos.*
- Permita instrumentar la construcción, comercialización y tesorería del PROYECTO INMOBILIARIO denominado PORTOBELO APARTAMENTOS, por parte del FIDEICOMITENTE, quien asume toda la responsabilidad administrativa, financiera y técnica del mismo.*
- Administre los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, y por los terceros CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA interesados en adquirir las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO.*

PARÁGRAFO. INTERACCIÓN ENTRE LOS FIDEICOMISOS: A través del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, el aquí FIDEICOMITENTE adelantará la ejecución del PROYECTO PORTOBELO APARTAMENTOS, la PRE-OPERATIVA (Preventas) y la OPERATIVA o de Construcción y Comercialización. Una vez se alcancen las CONDICIONES DE GIRO para hacer viable la correspondiente ETAPA del PROYECTO, pactadas en el presente contrato, el FIDEICOMITENTE podrá adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la construcción de la misma, sin necesidad de transferir al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) será construida y que actualmente son de propiedad del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, y una vez terminada la correspondiente ETAPA del PROYECTO, solicitará a la FIDUCIARIA que comparezca en calidad de vocera de ambos FIDEICOMISOS a transferir las Unidades resultantes del PROYECTO a los terceros que se vinculen al presente FIDEICOMISO en calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA.

TERCERO: PREEXISTENCIA CONTRATO DE PREVENTA: : Mediante Documento Privado suscrito el 09 de ENERO de 2020, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de FIDUCIARIA y la sociedad CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S, en calidad de CONSTITUYENTE, celebraron un CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN – PORTOBELO APARTAMENTOS (PORTOBELO PREVENTA) incluyendo como CONSTITUYENTE a GRUPO SAN REMO SAS mediante otrosí suscrito el 21 de DICIEMBRE de 2020, con el fin de ejecutar la Fase de Preventas, es decir, la Fase Pre-Operativa del PROYECTO Inmobiliario de urbanismo y construcción denominado PORTOBELO APARTAMENTOS.

PARÁGRAFO. OBJETO: En el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO se estipuló que su objeto consiste en: **(i)** La recepción de los recursos que los ENCARGANTES (terceros interesados en adquirir Unidades Inmobiliarias del PROYECTO) consignen en la cuenta especial indicada por la FIDUCIARIA. **(ii)** La administración de los recursos recibidos. **(iii)** La Inversión de los recursos administrados. **(iv)** La entrega al CONSTITUYENTE de los recursos de los ENCARGANTES, una vez cumplidas las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS.

Posteriormente, la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S manifestó a ALIANZA su intención de celebrar un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL para culminar la Fase Pre-Operativa del PROYECTO PORTOBELO APARTAMENTOS y llevar a cabo la Fase Pre-Operativa y Operativa de todo el PROYECTO, a través de un Esquema Fiduciario de Administración Inmobiliaria, por lo que se liquidó el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN, con el fin de que el FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y el FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS sean los únicos que rijan las relaciones de las partes aquí intervinientes y a través de los cuales se instrumentalice la construcción del mencionado PROYECTO.

CUARTO. VINCULACIÓN DE TERCEROS AL FIDEICOMISO: En el CONTRATO DE FIDUCIA quedó previsto que, el BENEFICIARIO puede vincular terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes:

- a. Quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda al BENEFICIARIO en una o varias determinadas Unidades Inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas les corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el PROYECTO.
- b. Por lo anterior, lo que les corresponda por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO a través de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO como éste, les será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esa(s) determinada(s) unidad(es) y en los derechos en la copropiedad.
- c. Por la vinculación, el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA no adquiere el carácter de FIDEICOMITENTE ni de BENEFICIARIO, por tanto, no participará en los excedentes o en las pérdidas que resulten al momento de liquidar el FIDEICOMISO, ni en ningún otro derecho u obligación, ni a intervenir en las deliberaciones y decisiones sobre el mismo.

QUINTO. BENEFICIARIO DE ÁREA: El CONSTITUYENTE tiene la intención de vincularse como BENEFICIARIO DE ÁREA del mencionado FIDEICOMISO, con miras a que a la terminación del PROYECTO, el BENEFICIARIO le haga entrega material de la(s) unidad(es) que más adelante se identifica(n) y que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, le efectúe la transferencia de la(s) misma(s), en los términos y condiciones previstas en el presente contrato. Por lo tanto, el cumplimiento

de las condiciones establecidas en el presente documento lo convierten en BENEFICIARIO DE ÁREA, con los derechos que en su favor se estipulan en el Contrato de Fiducia que dio lugar al FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, cuya minuta declara conocer y aceptar el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA por la suscripción del presente documento.

SEXTO. OBLIGACIONES MUTUAS: En razón a que el BENEFICIARIO contrae para con el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA las obligaciones propias relacionadas con el PROYECTO, y éste contrae para con aquel la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con el BENEFICIARIO por la vinculación, éste y aquel suscriben también el presente contrato en el cual, además de instruir a ALIANZA de la vinculación, se reglamenta el cumplimiento de sus mutuas obligaciones, y el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de la FIDUCIARIA están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente contrato se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, el cual es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO.

SEPTIMO. El presente documento no es una promesa de compraventa.

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

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que:

- 1) ALIANZA, a través del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, administre los dineros que el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a entregar de acuerdo con en el PLAN DE PAGOS y REGLAS que se señala en el Parágrafo de esta Cláusula y los mantenga temporalmente invertidos en los FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA administrados por ALIANZA.
- 2) Cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la Cláusula Segunda siguiente, transfiera, por cuenta del CONSTITUYENTE, los dineros entregados al FIDEICOMISO. Los recursos así entregados se imputarán al valor del (de los) inmueble(s) al (a los) cual(es) se vincula el CONSTITUYENTE. Los dineros producidos no harán parte del citado valor y serán de propiedad del BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO. PLAN DE PAGOS Y REGLAS:

I. PLAN DE PAGOS:

El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga irrevocablemente a entregar a la FIDUCIARIA la siguiente suma de dinero _____, que pagará así:

A. Dinero en efectivo o cheque: _____)

en las siguientes fechas previstas:

NOTA 1:

En el evento de presentarse mora en una cualquiera de las cuotas se cobrarán intereses moratorios compensatorios por mes o fracción de mes a la tasa del _____ los cuales se cancelarán al momento de pago de la respectiva cuota.

En todo caso, en el evento de presentarse mora en el pago de una cualquiera de las cuotas por más de 30 días se aplicará una tasa equivalente a la máxima tasa bancaria aprobada por la Superintendencia Financiera y la mora no podrá ser mayor a tres (3) meses, caso en el cual se aplicará la cláusula novena del presenta contrato.

NOTA 2:

En el evento de presentarse pago anticipado, se reconocerá un descuento liquidado a una tasa del _____ efectivo mensual. Para descuentos sobre la cuota contra entrega, su descuento deberá ser aprobado previamente por el FIDEICOMITENTE.

B. CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO OTORGADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA AL BENEFICIARIO DE ÁREA: La suma de _____) que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma, el BENEFICIARIO DE ÁREA reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del _____ mensual por concepto de intereses de subrogación, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

II. NORMAS QUE REGULAN ESTE PLAN DE PAGOS:

- 1. IMPUTACIÓN.** Los pagos que efectúe el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.
- 2. LUGAR DEL PAGO.** Los pagos deberán ser entregados a ALIANZA directamente con cheque no negociable girado a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., o a través del servicio de recaudo.
- 3. ACCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.** El incumplimiento en los pagos dará derecho a ALIANZA para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, o las que pueda adelantar el BENEFICIARIO en su contra, de acuerdo con lo previsto en el presente CONTRATO DE ENCARGO.

4. **INTERESES MORATORIOS.** Cuando el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses a según lo establecido en la Nota 1 del plan de pagos, los que una vez recibidos incrementarán este Encargo.
5. **INTERESES DE DESCUENTO:** Cuando el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA de este contrato presente pago anticipado, se reconocerá un descuento financiero liquidado según lo establecido en la Nota 2 del plan de pagos. Este descuento será aplicado sobre la cuota contra entrega del plan de pagos. Este descuento modificará el valor de este Encargo.
6. **RESPECTO DEL PRODUCTO DEL CRÉDITO AL QUE SE REFIERE EL LITERAL B:**
 1. **Solicitud de Crédito:** Para pagar la suma descrita en el Literal B, el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a solicitar en un plazo de 15 días calendario contados a partir de la fecha en que el BENEFICIARIO así se lo requiera por escrito o por correo electrónico a la dirección reportada por él, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor del FIDEICOMISO. En todo caso, el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a realizar esta solicitud como mínimo tres meses antes de la fecha de entrega prevista de los inmuebles en el literal B de la cláusula cuarta del presente documento, sin perjuicio de la notificación realizada por el BENEFICIARIO al mismo. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad del BENEFICIARIO DE ÁREA.
 2. **No Solicitud de Crédito.** Transcurrido el plazo del Literal A anterior, sin que el BENEFICIARIO DE ÁREA haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, el BENEFICIARIO podrá a su elección: 1) Cobrar al BENEFICIARIO DE ÁREA, a partir del vencimiento de los 15 días calendario de la comunicación anterior sin que la solicitud se haya efectuado, intereses mensuales liquidados a la tasa comercial de mora más alta permitida por las disposiciones legales vigentes, sobre la suma descrita en el Literal B del Plan de Pagos, evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del presente contrato; 2) o el BENEFICIARIO podrá requerir por comunicación escrita al BENEFICIARIO DE ÁREA, para que éste, en el plazo de 8 días hábiles, cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, el BENEFICIARIO podrá dar por terminado o resuelto unilateralmente el presente contrato por incumplimiento, sin necesidad de otra formalidad adicional. El BENEFICIARIO deberá notificar de esta decisión por comunicación escrita tanto al BENEFICIARIO DE AREA como a

ALIANZA, y en consecuencia, se aplicará lo dispuesto en el Literal A de la Cláusula Novena del presente contrato.

3. El BENEFICIARIO DE ÁREA declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en mención para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al BENEFICIARIO.
4. Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera seleccionada, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto. Copia de la solicitud de crédito oportunamente radicada deberá ser entregada a ALIANZA.
5. **Negación o Aprobación Parcial del Crédito.** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos, y transcurridos 45 días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera seleccionada no le otorga el crédito, o se lo otorga parcialmente, o no ha enviado ninguna comunicación al respecto, el BENEFICIARIO DE ÁREA dispondrá de un plazo adicional de 30 días calendario contados a partir de la fecha en que se le (s) notifique tal determinación, para allegar los recursos necesarios para completar el saldo del valor pactado. En caso que el valor no se hubiere allegado, el BENEFICIARIO DE ÁREA faculta de manera expresa desde ahora a EL BENEFICIARIO para terminar inmediata y unilateralmente la relación contractual surgida en virtud del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula novena del presente contrato. En este evento, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando como vocera del FIDEICOMISO, procederá en consecuencia a devolver al BENEFICIARIO DE ÁREA, sin ninguna deducción, sin intereses, ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos; las sumas recibidas en cumplimiento de este contrato, ya que en este caso se entiende que no hay incumplimiento por parte de los contratantes, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta EL FIDEICOMITENTE; en este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de la(s) Unidad(es) Inmobiliarias a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, este deberá restituirlos AL BENEFICIARIO a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la solicitud que en dicho sentido le efectúe, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO PRIMERO. RESTITUCIÓN DE APORTES: Si el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en uno de los Fondos de Inversión Colectiva administradas por la FIDUCIARIA. Para este efecto, el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA confiere mandato especial irrevocable y expreso al BENEFICIARIO, para que éste abra en su nombre el mencionado Fondo de Inversión Colectiva. Para la devolución de recursos, será requisito que el BENEFICIARIO DE ÁREA restituya el (los) inmueble(s) si ya se hubiere hecho la entrega a cualquier título, sin derecho a mejoras, salvo las previamente autorizadas por escrito por el BENEFICIARIO.

6. A pesar de lo antes previsto, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA y podrá entonces el BENEFICIARIO dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya el BENEFICIARIO DE ÁREA para deducir la Cláusula Penal estipulada más adelante, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:
 - a. Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el BENEFICIARIO DE ÁREA presentó.
 - b. Porque el BENEFICIARIO DE ÁREA no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
 - c. Porque el BENEFICIARIO DE ÁREA esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
 - d. Porque el BENEFICIARIO DE ÁREA adquiera con posterioridad a la fecha de este Encargo, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.
7. **Hipoteca Primer Grado.** Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito, el pago de éste, el BENEFICIARIO DE ÁREA deberá constituir en favor de aquélla, hipoteca abierta de primer grado sobre el (los) inmueble(s) señalado(s) en la Cláusula Tercera del presente contrato, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.
8. **Hipoteca Segundo Grado.** Si al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia queda pendiente el pago de alguna parte del precio, distinta a la suma descrita en el Literal B del Plan de Pagos, el BENEFICIARIO DE ÁREA estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo con hipoteca sobre el (los) inmueble(s) materia de este contrato, a favor del BENEFICIARIO.
9. **Intereses de Subrogación.** En el evento que la entrega de los inmuebles se realizara antes de que LA ENTIDAD FINANCIERA SELECCIONADA desembolse el valor del crédito al FIDEICOMISO, EL BENEFICIARIO DE ÁREA reconocerá a EL

BENEFICIARIO un interés de subrogación sobre el valor por cancelar equivalente al _____ por mes o fracción del saldo adeudado, hasta que dicho saldo sea pagado o subrogado.

- 10. Intereses de Mora.** Si para la fecha en que se entiende(n) entregado(s) el (los) inmueble(s), el BENEFICIARIO DE ÁREA no ha pagado las sumas a las que se obliga y decide solicitar un crédito para pagarlas, éste deberá pagar al BENEFICIARIO desde esa fecha, intereses de mora sobre dichas sumas, liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera para créditos de libre asignación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ORIGEN DE FONDOS: ALIANZA se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.

CLAUSULA SEGUNDA. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS: ALIANZA hará entrega al FIDEICOMISO de los recursos cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- A.** Licencia de Urbanismo y/o Construcción ejecutoriada de la ETAPA 1 del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual nunca deberá estar en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
- B.** Constancia de radicación ante la Autoridad Municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda resultantes de la ETAPA 1 del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
- C.** Un número de CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO, previstos en este contrato, suscritos por los CONSTITUYENTES, que los vinculen a un número equivalente al 64% del total de las Unidades Inmobiliarias vendibles resultantes de la ETAPA 1 del PROYECTO.
- D.** Que exista una instrucción irrevocable suscrita por parte del Fideicomitente y Beneficiario del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, donde conste la cesión, sometida a plazo, del 100% de sus Derechos Fiduciarios a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO – FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS.
- E.** Certificado(s) de tradición y libertad del (de los) Lote(s) sobre el (los) cual(es) se va a construir la ETAPA 1 del PROYECTO, con vigencia no superior a 30 días, donde conste que éste(os) es (son) de propiedad del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO.
- F.** Estudio de títulos del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la ETAPA 1 del PROYECTO, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que su tradición 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 resultante a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

PARÁGRAFO PRIMERO. PLAZO: Para el cumplimiento de las CONDICIONES del PROYECTO para la primera etapa del mismo, se señala como plazo máximo el 30 de diciembre de 2021. Sin embargo, si dentro de los 8 días calendario siguientes a la fecha indicada, el CONSTITUYENTE no solicita la devolución de sus recursos, se presumirá prorrogado el plazo por 12 meses más, esto es 30 de diciembre de 2022. Si para esta última fecha señalada no se han dado las CONDICIONES anotadas anteriormente, el CONSTITUYENTE podrá disponer de los recursos entregados a la FIDUCIARIA en virtud de este contrato, el cual se entenderá terminado. Si se prevé que las CONDICIONES se van a cumplir con posterioridad a la fecha prevista y el CONSTITUYENTE desea permanecer vinculado, será necesario que suscriba un Otrosí en tal sentido.

PARÁGRAFO SEGUNDO. DEVOLUCIÓN ANTICIPADA: Si el CONSTITUYENTE solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, la FIDUCIARIA descontará de los dineros entregados a la misma, el equivalente al 20% del valor aportado por él, con un mínimo VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), los que serán entregados al BENEFICIARIO y restituirá el excedente al CONSTITUYENTE, previa deducción de la comisión de la FIDUCIARIA. Si las sumas descontadas al CONSTITUYENTE y entregadas al BENEFICIARIO no alcanza VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), el CONSTITUYENTE deberá cancelar al BENEFICIARIO la diferencia dentro de los 15 días calendario siguientes a la fecha del desistimiento, y sin que sea responsabilidad de la FIDUCIARIA su cobro.

PARÁGRAFO TERCERO. DEVOLUCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES: Si vencido el plazo previsto en esta Cláusula o de su prórroga, no se dan las CONDICIONES allí establecidas, se procederá por parte de la FIDUCIARIA a la devolución de los dineros entregados por el CONSTITUYENTE, junto con sus rendimientos financieros, previa deducción de los costos, gastos y retribuciones que correspondan a la FIDUCIARIA y sin que se considere que ha habido incumplimiento del BENEFICIARIO.

El CONSTITUYENTE con la firma del presente Encargo, manifiesta saber que si no se presenta a reclamar el cheque dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario a su nombre en uno de los Fondo de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no se presente a reclamar los recursos depositados.

PARÁGRAFO CUARTO. VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA: Cumplidas las condiciones establecidas en esta Cláusula, dentro del plazo previsto, el CONSTITUYENTE se tendrá para todos los efectos como un BENEFICIARIO DE ÁREA, con arreglo a los términos y condiciones del CONTRATO DE FIDUCIA que se celebró para dar origen al FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, y que a continuación se expresan.

PARÁGRAFO QUINTO. RENDIMIENTOS: Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA incrementarán el

FIDEICOMISO y quedarán afectos al objeto del mismo. No obstante, lo anterior, estos rendimientos serán a favor del BENEFICIARIO, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, siempre y cuando se hayan alcanzado las condiciones de entrega de recursos establecidas en la Cláusula Segunda del presente encargo.

CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIO: El beneficio se determina de la siguiente manera:

1. Lo que al BENEFICIARIO DE ÁREA ha de corresponder por todo concepto en razón de esta vinculación, le será cubierto única y exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, del (de los) siguiente(s) inmueble(s), el (los) cual(es) se transferirá(n) como cuerpo cierto, que hace(n) parte del PROYECTO:

INMUEBLE(S)

En la transferencia se entenderá incluido el porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda al (a los) inmueble(s) antes señalado(s), de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para PORTOBELO P.H.

PARÁGRAFO. El Reglamento de Propiedad Horizontal que se dicte para PORTOBELO P.H., contemplará que la asamblea de copropietarios, con una decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.

2. Respecto a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).

1. El inmueble tendrá un área bruta construida total aproximada de _____ metros cuadrados, de los cuales _____ metros cuadrados son área cubierta y _____ metros cuadrados son área libre, que se calculó incluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes; tendrá un área privada aproximada de _____ metros cuadrados, que se calculó excluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes.
2. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada es provisional, ya que la definitiva será la Autoridad Administrativa correspondiente. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, le será informada por el BENEFICIARIO.

3. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA deja expresa constancia que conoce y acepta que el área bruta construida antes señalada podrá aumentar o disminuir hasta en 10%, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento del BENEFICIARIO. En este evento, no habrá lugar, ni al aumento ni a la disminución del precio indicado en la Cláusula Primera de este contrato. Igualmente, el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA acepta que tanto el área construida como el área privada anteriormente señaladas podrán ser objeto de modificación para precisar que parte de ellas es cubierta y que parte es descubierta (libre).
 4. El (los) bien(es) al (a los) que se vincula tendrá(n) las características y especificaciones que aparecen en los anexos a este contrato y que se entienden como parte integrante del mismo.
 5. El BENEFICIARIO 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, mas 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 CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA.
 6. Los demás servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado etc, serán prestados por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados por éstas.
 7. El BENEFICIARIO declara que es el único responsable por la información que suministre al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por el BENEFICIARIO. En todo caso, se deja expresa constancia que el 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 PORTOBELO APARTAMENTOS.
3. **Reformas.** Se deja estipulado que el tiempo para solicitud de reformas en las UNIDADES INMOBILIARIAS será a más tardar el 30 de diciembre de 2022. En todo caso, las reformas estarán sujetas a aprobación por parte de comité de Obra de la empresa constructora y/o BENEFICIARIA, y para que estas reformas procedan, deberán ser canceladas en su totalidad a más tardar 30 días posteriores a la aprobación de la cotización de la misma. Se deja expresa constancia de que el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA acepta que tales reformas serán por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por el BENEFICIARIO perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones a los bienes que no hayan sido efectuadas por el BENEFICIARIO y que acepta que la fecha de entrega pactada en este contrato pueda llegar a aplazarse por causa o con ocasión de efectuarse las reformas.
4. La transferencia se hará como de cuerpo cierto.

CLÁUSULA CUARTA. DERECHOS DEL BENEFICIARIO DE ÁREA:

A. GARANTÍA SOBRE BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS:

Conforme lo disponen las disposiciones legales en materia de garantías sobre los inmuebles, Ley 1480 de 2011 y decreto reglamentario 735 de abril de 2013, el plazo para las mismas se establece así:

- Un (1) año para acabados, líneas o redes vitales y cualquier otro elemento que no corresponda a la estructura.
- Diez (10) años para estabilidad de la estructura.

EL BENEFICIARIO, garantiza por (12) meses a partir de la fecha de entrega, el buen funcionamiento de los bienes, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones que se ocurran por defectos en los acabados o instalaciones por hechos que sean responsabilidad del BENEFICIARIO, y no imputables EL BENEFICIARIO DE ÁREA, o cualquiera de los ocupantes a cualquier título.

Los detalles de acabado o funcionamiento deberán ser informados al BENEFICIARIO por el BENEFICIARIO DE AREA, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la Administración de la Copropiedad. Nota: Las observaciones sobre fisuras, despiques, rayones o similares de los objetos de porcelana o vidrio, tales como aparatos sanitarios, vidrios de ventanas y puerta vidrieras, entre otros elementos susceptibles de ser quebrados, deberá ser informados al BENEFICIARIO como máximo cinco días posteriores al recibo del inmueble para proceder a su reparación y/o cambio según corresponda. Cualquier observación posterior a esta fecha en estos elementos mencionados anteriormente, no será atendida por el BENEFICIARIO.

EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA.

La BENEFICIARIA quedará exonerada de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto provenga de:

1. Fuerza mayor o caso fortuito
2. El hecho de un tercero
3. El uso indebido del bien por parte del consumidor
4. Cuando EL BENEFICIARIO DE ÁREA o usuario del (los) inmueble(s) y de sus partes hagan mal uso del (los) mismo(s), modificaciones o reparaciones; lo mismo se aplicará en caso de que no se hayan atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual de Especificaciones y Funcionamiento de la Copropiedad: rutinas de mantenimiento y cuidado recomendadas. Siendo deber del adquirente, subadquirente, usuarios y arrendatarios del (los) inmueble (s) y de la administración, leer detenidamente dicho documento y consultar todas las inquietudes que de él se deriven

La BENEFICIARIA no otorga ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados

directamente por EL BENEFICIARIO DE ÁREA.

PARÁGRAFO PRIMERO. El BENEFICIARIO concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en el presente Numeral 1, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra él, si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

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

B. ENTREGA MATERIAL:

- A.** La entrega material del (de los) inmueble(s) la efectuará directamente el BENEFICIARIO al BENEFICIARIO DE ÁREA, y está prevista para iniciarse a los **dieciocho (18) meses** contados a partir de la fecha de inicio del PERÍODO OPERATIVO de la ETAPA 1 del PROYECTO, el cual se dará una vez se cumplan las CONDICIONES establecidas en la Cláusula Segunda y está supeditada al cumplimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA de todas sus obligaciones, incluyendo: **a)** La definición de las reformas en las fechas que indique la GERENCIA y de su pago oportuno. **b)** El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga. **c)** Tener aprobado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el Literal B de la Cláusula Primera.
- B.** No obstante, la estimación anterior se pacta entre el BENEFICIARIO y el BENEFICIARIO DE ÁREA, sin intervención alguna de ALIANZA, un plazo de gracia de 120 días adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega.
- C.** Si el (los) inmueble(s) está(n) listo(s) para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de éste (éstos), es facultativo para el BENEFICIARIO dicha entrega, evento en el cual, ésta se hará a título de comodato precario.
- D.** En el caso de efectuarse reformas al (los) inmueble(s), el BENEFICIARIO DE ÁREA pactará con el BENEFICIARIO un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas.
- E.** Cuando la(s) unidad(es) señalada(s) en el Numeral 1 de la Cláusula Tercera esté(n) terminada(s) y lista(s) para su entrega material, el BENEFICIARIO lo hará saber por escrito o por correo electrónico al BENEFICIARIO DE ÁREA a la dirección física o electrónica suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirla(s) el día indicado en la Carta de Aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal, se le enviará por correo certificado o por correo electrónico. La entrega material se hará

constar en el Acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el BENEFICIARIO, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el (los) bien(es) o de pagar los dineros adeudados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, por cualquier concepto (excepto que guarden relación con inhabilitación de los inmuebles). Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentare a recibir el (los) inmueble(s), o si presentado no lo(s) recibe por causas diferentes a la inhabilitación, el BENEFICIARIO tendrá derecho a considerar que tal(es) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a satisfacción por el BENEFICIARIO DE ÁREA desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo(s), quedando las llaves del mismo a su disposición en las oficinas del BENEFICIARIO, cumpliendo así éste su obligación de entregar. Si el (los) inmueble(s) está(n) terminado(s) y listo(s) antes de la fecha estimada para su entrega material que consta en el Literal A, se dará aplicación a lo previsto en este Literal.

- F. No habrá lugar a sanciones a cargo del BENEFICIARIO, cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor, caso fortuito o a tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el recibo del PROYECTO, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.
- C. **LIBERTAD DE GRAVÁMENES:** El BENEFICIARIO garantiza que la(s) unidad(es) cuyo dominio se transferirá al BENEFICIARIO DE ÁREA, estará(n) al momento de la transferencia libre(s) de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de los inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido el PROYECTO, de las servidumbres que sean necesarias para el desarrollo del mismo, de las servidumbres que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos y de las que consten en títulos anteriores o que se requieran para la conducción de las redes de servicios públicos. El BENEFICIARIO y el FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, podrán gravar el predio sobre el cual se desarrollará la Etapa 1 del PROYECTO con hipoteca abierta a favor de una entidad financiera; gravamen que será desafectado en lo que hace relación al (los) inmueble(s) indicado(s) en el Numeral 1 de la Cláusula Tercera, en la misma escritura en que se transfiera al BENEFICIARIO DE ÁREA su dominio. Todos los gastos que se causen por esta desafectación son de cargo del BENEFICIARIO.
- D. **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El Edificio denominado "PORTOBELO - APARTAMENTOS" será sometido al régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con las disposiciones contenidas en la ley 675 del 3 de agosto del 2001. Inicialmente será sometida la primera etapa del proyecto y posteriormente la segunda etapa. El BENEFICIARIO DE ÁREA deja expresa autorización al BENEFICIARIO para que una vez concluida la construcción de la segunda etapa, se protocolice la inclusión de la misma al Régimen de Propiedad Horizontal inicial, con los coeficientes de copropiedad que correspondan.

- E. SANEAMIENTO:** El BENEFICIARIO se obliga a acudir al saneamiento del (los) inmueble(s) que se transferirá(n) al BENEFICIARIO DE ÁREA, tanto por evicción como por vicios redhibitorios. El BENEFICIARIO hace suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a la FIDUCIARIA, al FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y al FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS.
- F. CESIÓN:** Este contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso "PORTOBELO – APARTAMENTOS" no es negociable ni endosable por parte del EL BENEFICIARIO DE ÁREA, sin el previo consentimiento, manifestado por escrito, del BENEFICIARIO y ALIANZA. En caso de que se produzca una cesión, con previa autorización del BENEFICIARIO, cuyo intermediario sea un tercero distinto a ésta, se generará un cobro de CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$5.000.000), por concepto de trámites administrativos internos para oficializar el cambio de tercero, a cargo EL BENEFICIARIO DE ÁREA a favor del BENEFICIARIO; lo anterior sin perjuicio de la comisión de intermediación que previamente se acuerde entre EL BENEFICIARIO DE ÁREA y EL BENEFICIARIO, cuando el intermediario para la reventa sea éste último.
- Adicionalmente ALIANZA realizará un cobro de 1 Salario Mínimo Legal Mensual Vigente más IVA, por el registro de cada cesión que solicite el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA. No habrá lugar a este cobro si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.
- El BENEFICIARIO podrá ceder total o parcialmente su calidad de tal en el FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, previa aprobación de ALIANZA y de este hecho deberá ser notificado a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- G. OBLIGACIONES:** El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga, además de lo previsto en la Ley y en otras partes de este contrato, a Suscribir el Formato de Vinculación que para el efecto exige la Superintendencia Financiera de Colombia, y a aportar la documentación e informes allí indicados, actualizando esta información por lo menos una vez al año, de acuerdo a las normativas y directrices impartidas por dicha Superintendencia.

CLÁUSULA QUINTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública de transferencia del (los) inmueble(s) será otorgada por la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, por el BENEFICIARIO y por el BENEFICIARIO DE ÁREA, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito informe el BENEFICIARIO al BENEFICIARIO DE ÁREA, siempre y cuando:

1. Se haya cumplido por el BENEFICIARIO DE ÁREA con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante, lo anterior, el BENEFICIARIO se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que el BENEFICIARIO DE ÁREA le adeude al momento del otorgamiento de la escritura.

2. Haya sido terminada la obra por parte del BENEFICIARIO.
3. Se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO.
4. Se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el Artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en el (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria de la(s) Unidad Inmobiliaria(s) del PROYECTO a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si cumplidas las anteriores condiciones, el BENEFICIARIO DE ÁREA se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a cancelar a favor de ALIANZA, una sanción de 3 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, pagadera mes vencido y por cada mes de retardo. Igual sanción pagará, si no solicita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a la FIDUCIARIA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual el BENEFICIARIO DE ÁREA desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de la FIDUCIARIA, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no comparece a la Notaria en la oportunidad indicada a firmar la escritura pública, el BENEFICIARIO podrá a su arbitrio:

- Interpretar este comportamiento como un desistimiento del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, y podrá solicitar al BENEFICIARIO DE ÁREA la restitución material del (de los) inmueble(s) si éste (éstos) le hubiere(n) sido entregado(s); en este caso, el BENEFICIARIO podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato por incumplimiento y deberá notificar de esta decisión por comunicación escrita tanto al BENEFICIARIO DE AREA como a ALIANZA, y en consecuencia, se aplicará lo dispuesto en el Literal A de la Cláusula Novena del presente contrato.
- Dar cumplimiento al presente contrato, mediante el otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de beneficio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) de que trata este ENCARGO FIDUCIARIO y, para el efecto, desde ahora el BENEFICIARIO DE ÁREA, con la firma del presente documento, otorga poder al GERENTE del PROYECTO para comparecer a firmar la escritura pública en su nombre, quedando facultado para efectuar las declaraciones que se requieran respecto a la aceptación de la entrega material del (de los) inmueble(s), estado civil y afectación a vivienda familiar.

PARÁGRAFO TERCERO. El BENEFICIARIO DE ÁREA deberá entregar toda la documentación necesaria para la escrituración del (de los) inmueble(s) al (a los) que aquí se vincula, dentro

del plazo señalado por escrito por la GERENCIA. La no entrega de estos documentos dentro del plazo señalado, las modificaciones al ENCARGO FIDUCIARIO después o cesiones fuera de este plazo, generaran una sanción en favor del BENEFICIARIO de 1 Salario Mínimo Mensual Legal Vigente. El cobro y recaudo de esta sanción será por cuenta y a favor del BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO CUARTO. El BENEFICIARIO comparecerá en la escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) señalada(s) en el Numeral 1 de la Cláusula Tercera, para manifestar su conocimiento y aceptación del contenido de dicha escritura.

CLÁUSULA SEXTA. GASTOS DE LEGALIZACIÓN: Los Gastos Notariales que se generen por la escritura de transferencia a título de Beneficio en Fiducia Mercantil de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), son por asumidos por partes iguales por el BENEFICIARIO y EL BENEFICIARIO DE AREA y el Impuesto de Anotación y Registro (Boleta de Rentas) y la Inscripción en la Oficina de Registro de la escritura de transferencia del dominio es por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE ÁREA.

Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula el BENEFICIARIO DE ÁREA (Derechos Notariales, Impuesto de Registro, Derechos de Registro, etc.), serán por cuenta de éste.

El impuesto de retención en la fuente en caso que se generará será a cargo de BENEFICIARIO DE ÁREA.

EL impuesto al valor agregado (IVA) sobre las ventas de los inmuebles en el evento que se generara, será por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE ÁREA.

Los Gastos Notariales y de Registro por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, son por cuenta del BENEFICIARIO.

CLÁUSULA SÉPTIMA. OTROS GASTOS: Serán de cargo del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA:

1. A partir de la fecha de la entrega material de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo y gas, por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere.
2. Desde la firma del presente contrato, las contribuciones de valorización que se decreten y/o derramen, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden Municipal, Departamental o Nacional. El valor de la

contribución, impuesto o gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad por el BENEFICIARIO DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA y éste firme toda la documentación que la entidad exija. La suma a cancelar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal le corresponda al (a los) inmueble(s) en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla la Etapa 1 del PROYECTO.

CLÁUSULA OCTAVA. CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO Y MODIFICACIONES DEL PROYECTO: EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que el proyecto "PORTOBELO - APARTAMENTOS" se desarrollará en una etapas; El BENEFICIARIO podrá adoptar cambios en la Etapa 1 del PROYECTO con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el "consentimiento" en tal sentido del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, a menos que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de la Unidad de Vivienda. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el diseño, los materiales y/o el área, corresponde determinarlo al BENEFICIARIO y al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, con total independencia.
2. Que no es función de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir la Etapa 1 del PROYECTO, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva del BENEFICIARIO.
3. Que sobre el lote en el cual se desarrolla la Etapa 1 del PROYECTO, se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las Entidades Municipales. Por lo tanto, el área bruta del lote sobre el cual se construirá la Etapa 1 del PROYECTO se disminuirá como consecuencia de la cesión o cesiones de cualquier clase que deban efectuarse para el cumplimiento de dichas obligaciones o por cualquier otra circunstancia que se origine en el requerimiento de una Autoridad Competente para el PROYECTO de cualquier orden.

CLÁUSULA NOVENA. INCUMPLIMIENTO DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA: Sin perjuicio de los eventos especiales previstos de manera expresa en otras Cláusulas del presente contrato, en el evento en que el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA incurra en mora superior a 90 días calendarios en la entrega de los recursos o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este contrato, además de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos y/o el cobro de la Cláusula Penal establecida más adelante, el BENEFICIARIO podrá optar por terminar o resolver por incumplimiento este contrato o porque se enajenen a título oneroso los derechos del CONSTITUYENTE y/o

BENEFICIARIO DE ÁREA derivados del mismo, dando la correspondiente instrucción a ALIANZA, y para ello se procederá así:

- 1. SI SE OPTA POR TERMINAR EL CONTRATO:** En este evento, el BENEFICIARIO requerirá por comunicación escrita al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA para que éste, dentro de los 8 días hábiles siguientes, cumpla con su obligación. Transcurrido este plazo, si el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA no ha cumplido o no se ha allanado a cumplir, el BENEFICIARIO dará por terminado el presente contrato por incumplimiento y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA como a ALIANZA, a quién instruirá para que, en calidad de vocera del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo de tal notificación, procederá a devolver sin intereses de ninguna clase, y sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en el (los) inmueble(s), con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, menos la comisión de la FIDUCIARIA, menos el valor de la Cláusula Penal por el incumplimiento pactado en el presente contrato. Si no existieren recursos en el FIDEICOMISO, el BENEFICIARIO en el plazo antes señalado, procederá a devolver, con recursos propios, sin intereses de ninguna clase y sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en el (los) inmueble(s), las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del (de los) inmueble(s) que es (son) objeto del presente contrato al BENEFICIARIO DE AREA, éste deberá restituirlo(s) simultáneamente y como requisito para el reembolso por parte de la FIDUCIARIA o del BENEFICIARIO de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita del BENEFICIARIO, quedando en este evento el BENEFICIARIO en libertad de vincular con relación a la(s) unidad(es) de que trata el presente contrato, a nuevos CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE AREA, a partir de la fecha en que el BENEFICIARIO le notifique al CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIO DE AREA la terminación o resolución del presente contrato y se haya dado apertura al fondo que se menciona a continuación con dichas sumas, en caso de que esto último se requiera. Si el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA; para este efecto, el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA confiere mandato especial irrevocable y expreso al BENEFICIARIO y/o la GERENCIA del PROYECTO, para que abra en su nombre el mencionado Fondo de Inversión Colectiva.

Queda el BENEFICIARIO facultado para reclamar el valor de la Cláusula Penal por el incumplimiento del presente acuerdo y en libertad de vincular con relación a la(s) unidad(es) de que trata el presente contrato, a nuevos CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, a partir de la fecha en que el BENEFICIARIO le notifique al

CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA la terminación o resolución del contrato y se haya dado apertura al fondo con los recursos mencionados, en caso de ello requerirse.

- 2. SI SE OPTA POR LA ENAJENACIÓN** a título oneroso de los derechos del BENEFICIARIO DE ÁREA derivados de este contrato, los cuales se entienden extendidos, ipso jure, sin lugar a división alguna, a los que le puedan corresponder en el FIDEICOMISO por tener la condición de BENEFICIARIO DE ÁREA del mismo. Esta es una orden incondicional e irrevocable, toda vez que el mandato se confiere en interés de terceros.

Para la determinación del valor base sobre el cual ALIANZA iniciará la oferta de los derechos del BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido, se tendrá en cuenta el valor que éste se obligó a pagar y que se encuentra indicado en el Parágrafo de la Cláusula Primera de este Encargo y el valor de las mejoras para las cuales hubiere obtenido autorización previa y escrita del BENEFICIARIO y, procederá de acuerdo con las siguientes instrucciones:

- a. Ofrecerá en venta los derechos mediante una publicación en un diario local por el avalúo. Si pasado 1 mes no se hubiere logrado la enajenación, ALIANZA reducirá este valor al 90% de la suma del avalúo; por cada mes adicional en que no se logre la enajenación, ALIANZA reducirá el valor en un 10% hasta lograrse la enajenación, pero sin reducir el valor de ésta allá menos del 51% del avalúo.
- b. ALIANZA cobrará al BENEFICIARIO DE ÁREA una comisión del 3% del valor de enajenación, si la efectúa directamente o del 1% si la efectúa con intervención de un tercero, sin perjuicio de la comisión de éste.
- c. Durante el tiempo que requiera el trámite previsto anteriormente, continuará a cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido todas las obligaciones económicas previstas en este contrato.
- d. El BENEFICIARIO podrá reclamar el valor de la Cláusula Penal por el incumplimiento del presente acuerdo por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA.
- e. El BENEFICIARIO DE ÁREA tendrá derecho a que ALIANZA, una vez se haya efectuado y legalizado la enajenación de los derechos y se haya recaudado su valor, le reembolse las sumas que quedasen después de efectuadas las deducciones a que se refiere los Numerales anteriores; y si ya se hubiese hecho entrega material del (de los) inmuebles(s) al BENEFICIARIO DE ÁREA, este deberá restituirlo(s) simultáneamente al reembolso por parte de la FIDUCIARIA de las sumas de dinero que le correspondan al BENEFICIARIO DE ÁREA, según lo antes señalado. Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA. Para este efecto, el BENEFICIARIO DE AREA confiere mandato especial irrevocable y expreso al BENEFICIARIO para que éste abra en su nombre el mencionado Fondo de Inversión Colectiva.
- f. Efectuada la negociación, se entenderá que todos los derechos y obligaciones que le correspondían al BENEFICIARIO DE ÁREA en este Encargo, serán ejercidos y asumidas

por el adquirente de los derechos, terminando así todo su interés jurídico o económico en el contrato y en el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO. No obstante lo anterior y sin perjuicio de ello, en el evento de que haya mora en el pago de las cuotas a que se obliga el BENEFICIARIO DE ÁREA, el BENEFICIARIO podrá, a su arbitrio, suspender la construcción de los trabajos en la(s) unidad(es) que le corresponde(n) al BENEFICIARIO DE ÁREA, sin que por ello se presente incumplimiento por parte del BENEFICIARIO.

Las sumas a que se obliga el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, por la forma en que están pactadas, son exigibles en fecha cierta, son expresas y claras y por lo mismo serán exigibles por la vía ejecutiva por la FIDUCIARIA, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente y para ello bastará la presentación de este contrato y la manifestación de ALIANZA de no haber recibido las sumas. Los costos que se causen por el cobro judicial y/o extrajudicial serán asumidos por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA.

El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA para garantizar el pago de las sumas que se obliga a entregar según este contrato, a la firma del presente Encargo entrega a la FIDUCIARIA un pagaré otorgado en su favor, con espacios en blanco, el cual será llenado por ella de conformidad con los términos de la carta de instrucciones que igualmente entrega.

CLÁUSULA DÉCIMA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento del BENEFICIARIO y/o el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al 10% del valor del total de las sumas que el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a entregar al FIDEICOMISO, indicadas en el Parágrafo de la Cláusula Primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que le corresponda dentro los 8 días hábiles siguientes. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como Cláusula Penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente.

El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el Artículo 870 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO. Se exonerará al BENEFICIARIO y/o al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA del pago de la Cláusula Penal pactada en la presente Cláusula, si el incumplimiento de

sus obligaciones se ha generado por el acaecimiento de un caso fortuito o una fuerza mayor.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. REMUNERACIÓN: ALIANZA tendrá derecho a la siguiente remuneración por sus servicios:

1. Por los recursos invertidos en los FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA administrados por ALIANZA, tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA declara conocer.
2. 1 Salario Mínimo Legal Mensual Vigente más IVA, por el registro de cada cesión que solicite el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA. No habrá lugar a este cobro si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.
3. 3 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes más IVA, por cada registro y cada cancelación de pignoraciones o promesas de hipoteca del (de los) inmueble(s) al (a los) que se vincula, pagadero por quien pignore y/o cancele su participación o prometa en hipoteca.

Las sumas antes previstas no incluyen los costos y gastos en los que incurra la FIDUCIARIA con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este ENCARGO FIDUCIARIO o del (de los) bien(es) que lo conforma(n) frente a terceros, aún después de su terminación, los cuales serán pagados por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. VIGENCIA: La duración del presente ENCARGO FIDUCIARIO será igual a la duración del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN: Este ENCARGO FIDUCIARIO terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por no cumplirse las CONDICIONES de la Cláusula Segunda dentro de los términos allí pactados.
2. En el evento previsto en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Segunda, esto es, que el CONSTITUYENTE solicite los recursos antes del plazo indicado.
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
5. Por aparecer reportado el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, o por estar reportado o vinculado a cualquier actividad relacionada con los temas mencionados anteriormente o con la financiación de grupos terroristas o al

margen de la ley o con actividades derivadas del narcotráfico o cualquier otra actividad delictiva.

6. Cuando el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.
7. Por las causales previstas en la Ley.
8. Por mutuo acuerdo suscrito entre las partes.
9. Cuando el BENEFICIARIO decida darlo por terminado o resuelto por las causales previstas en el presente encargo fiduciario.

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

a. EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, y EL GERENTE:

GRUPO SAN REMO S.A.S

Dirección: Calle 5ª # 43B-25 of 210, Oficina 210 de Medellín (Antioquia)

Teléfono: 4076287

E-mail: gerencia@gruposanremo.com

b. EL (LOS) CONSTITUYENTE(S) Y/O BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

Nombre: @PROPIETARIO1@

Dirección: @DIRECCION_PROP1@

Teléfono: @TEL_PROP1@

E mail: @EMAIL_PROP1@

Nombre: @PROPIETARIO2@

Dirección: @DIRECCION_PROP2@

Teléfono: @TEL_PROP2@

E mail: @EMAIL_PROP2@

Nombre: @PROPIETARIO3@

Dirección: @DIRECCION_PROP3@

Teléfono: @TEL_PROP3@

E mail: @EMAIL_PROP3@

• **ALIANZA:**

Dirección: Calle 8 No. 43 A - 115 de Medellín, Antioquia

Teléfono: 319 0800

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

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

- a. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por la FIDUCIARIA.
- b. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** La FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.
- c. **RIESGO OPERATIVO:** La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del

riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA. USO DE DATOS PERSONALES: Autorizo (amos) de manera libre, expresa, inequívoca e informada a el BENEFICIARIO, es decir GRUPO SAN REMO S.A.S, o a quien represente sus derechos, para que realice la recolección, almacenamiento, uso, supresión, y en general, el tratamiento de mis datos personales con los siguientes fines: a) Para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las relaciones contractuales existentes con sus grupos de interés; b) Para el cumplimiento de las obligaciones legales que involucren datos personales de sus grupos de interés; c) Para la gestión comercial y relacionamiento con sus grupos de interés; d) Para el análisis prospectivo sobre tendencias y preferencias de sus grupos de interés en relación con sus productos. Los datos personales que custodia GRUPO SAN REMO S.A.S, en su condición de responsable y/o encargado, serán tratados cumpliendo los principios y regulaciones previstas en las leyes colombianas aplicables, las cuales están alineadas con las buenas prácticas internacionales en la materia. Declaro que se me ha informado de manera clara y comprensible que tengo derecho a conocer, actualizar y rectificar los datos personales proporcionados, a solicitar prueba de esta autorización, a solicitar información sobre el uso que se le ha dado a mis datos personales, a presentar quejas ante la Superintendencia de Industria y Comercio por el uso indebido de mis datos personales, a revocar esta autorización o solicitar la supresión de los datos personales suministrados

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA: Declara conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte del PROYECTO.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como gerente, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni a los FIDEICOMISOS INMUEBLES PORTOBELO y PORTOBELO APARTAMENTOS por los conceptos contenidos en esta declaración.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE Y

BENEFICIARIO, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni a los FIDEICOMISOS INMUEBLES PORTOBELO y PORTOBELO APARTAMENTOS por los conceptos contenidos en esta declaración.

4. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016) y, por tanto, es éste el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad 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 los FIDEICOMISOS INMUEBLES PORTOBELO y PORTOBELO APARTAMENTOS 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. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración.
5. Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los CONSTITUYENTES durante el PERIODO PRE-OPERATIVO o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA durante el PERIODO OPERATIVO.
6. Para todos los efectos, ALIANZA enviará el informe dispuesto en el Numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, a la dirección electrónica registrada por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los 15 días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
7. Manifiesto que los siguientes son los derechos por mi adquiridos en mi calidad de CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA: **(i)** Que la FIDUCIARIA me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en Numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. **(ii)** Que me sea transferido el derecho de dominio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) del PROYECTO a que hace referencia este contrato, por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO y del FIDEICOMISO PORTOBELO APARTAMENTOS, una vez el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, y se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la(s) mencionada(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
8. Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí, en mi calidad de BENEFICIARIO DE AREA: **(i)** Realizar los aportes a los que me obligo en el presente contrato, únicamente al fondo que me sea asignado para tal efecto, en los plazos

y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos. **(ii)** No entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este. **(iii)** Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados. **(iv)** Las demás establecidas en el presente contrato.

9. Que conoce y acepta que cualquier pago que se realice al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO o a un tercero diferente del FIDEICOMISO, no se considerará válido por haberse efectuado a quien no está legitimado para recibirlo.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera:

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

Documento	<u>Ruta de acceso dentro del sitio</u>	<u>Link de Acceso Directo</u>
Cartilla Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLA%20ANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0
ABC Negocios Fiduciarios	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	http://www.alianza.com.co/documents/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%

		5D+%282%29+%281%29.pdf/6d f9b6e1-00ff-4db6-9fa3- d93a388aa192
--	--	---

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

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. FALLECIMIENTO: En el evento en que el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, el BENEFICIARIO dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA fallecido, de la existencia del presente contrato, de manera personal y escrita en caso de conocer a dichas personas y su ubicación o en su defecto mediante la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación nacional, dentro de los 8 días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento del fallecimiento.

Si dentro de los 3 meses siguientes a la fecha de la comunicación o aviso, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, el BENEFICIARIO requerirá por comunicación escrita al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos, de manera personal y escrita en caso de conocer a dichas personas y su ubicación o en su defecto mediante la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación nacional, para que estos, dentro de los 10 días hábiles siguientes cumplan con su obligación.

Transcurrido este plazo, si no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, el BENEFICIARIO podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato por incumplimiento y, con base en lo dispuesto en el Artículo 2195 del Código Civil, consignará en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por ALIANZA a nombre del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido (sucesión ilíquida), con sus respectivos intereses a la tasa del 0.5 % mensual (deducidos los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley si la sucesión se encuentra en mora en el cumplimiento de las obligaciones), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio, debiendo además restituir, en el caso en que sean varios los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, al otro u otros, también con intereses del 0.5 % mensual, las sumas de él o ellos recibidas. Y si éstos últimos no comparecen a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas también a su orden en un Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA.

Comunicado al cónyuge sobreviviente y/o los sucesores lo anterior y habiéndose dado apertura al Fondo con los recursos mencionados, (en caso de ello requerirse en cuanto a los demás BENEFICIARIOS DE AREA no fallecidos), se podrá suscribir con un tercero un nuevo Encargo Fiduciario vinculado a la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) descrita(s) en el Numeral 1 de la Cláusula Tercera, porque quedan ALIANZA y el BENEFICIARIO en libertad de vincular con relación a ésta(s) unidad(es), a nuevos CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Si dentro del término de 3 meses previsto en esta Cláusula, finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, ALIANZA y el BENEFICIARIO continuarán con este contrato, con el sucesor o sucesores a quién(es) se le(s) adjudique(n) los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud del mismo, salvo que éste(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos o por aparecer reportado(s) en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Lavado de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera o por estar reportado(s) o vinculado(s) a cualquier actividad relacionada con los temas mencionados anteriormente o con la financiación de grupos terroristas o al margen de la Ley o con actividades derivadas del narcotráfico o cualquier otra actividad delictiva.

En caso de no continuar el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatarios, ALIANZA, actuando en calidad de vocera del FIDEICOMISO, o el BENEFICIARIO, constituirán el Fondo de Inversión Colectiva a que se ha hecho alusión en esta Cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de haberse efectuado la entrega del (de los) inmueble(s) que es (son) objeto del presente contrato al BENEFICIARIO DE ÁREA, los sucesores de éste deberán efectuar su restitución simultáneamente a la apertura por parte de la FIDUCIARIA del Fondo de Inversión Colectiva, según lo antes señalado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El BENEFICIARIO podrá optar por continuar con este ENCARGO FIDUCIARIO, evento en el cual la relación contractual seguirá con el heredero o herederos a quienes se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. ARBITRAMIENTO: Las diferencias que ocurrieren entre EL BENEFICIARIO y EL CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento o a la decisión de un amigable componedor, quienes deberán decidir en derecho; por consiguiente, deberá ser Ciudadano Colombiano en ejercicio de sus derechos civiles y Abogado Titulado.

En lo no previsto en la presente cláusula, se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia.

De las decisiones arbitrales o del amigable componedor que se tomen, no harán parte ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad individualmente considerada, ni como vocera del FIDEICOMISO. Toda diferencia que se presente y de la cual haga parte ALIANZA como sociedad o como vocera del FIDEICOMISO se resolverá mediante la justicia ordinaria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. ACEPTACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: Las partes manifiestan que han leído completamente el contenido de este instrumento, han entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos y obligaciones como las consecuencias de su incumplimiento y lo han aceptado en su integridad. De igual forma, las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA manifiesta expresamente que luego de los ajustes y conversaciones sostenidas con el BENEFICIARIO durante la etapa pre-contractual, las características del producto que pretende adquirir obedecerán exclusivamente a lo que finalmente ha quedado consignado en este texto y sus anexos, y declara que el contenido de las vallas publicitarias, volantes, plegables, brochures y demás, no hacen parte del presente contrato, por cuanto durante la etapa contractual las modificaciones han quedado consignadas exclusivamente en este instrumento y sus anexos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Medellín, en 3 ejemplares, a los _____ días del mes de _____ de 20__

EL CONSTITUYENTE Y/O EL BENEFICIARIO DE ÁREA:

Nombre: @PROPIETARIO1@
C.C. @CC_PROP1@

Nombre: @PROPIETARIO2@
CC. @CC_PROP2@

Nombre: @PROPIETARIO3@
C.C. @CC_PROP3@

EL BENEFICIARIO:

LA FIDUCIARIA:

JOSE DAVID RAMIREZ SALDARRIAGA.
C.C. 98.669.708

CATALINA POSADA MEJÍA
C.C. 43.733.043

ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN
AL FIDEICOMISO PORTOBELLO APARTAMENTOS



Representante Legal
GRUPO SAN REMO SAS

Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



12

RESOLUCIÓN No.C4-2009 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2021
Radicado. 05001-4-21-1001

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.

EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de Junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-21-1001, del 22 de Abril de 2021, **CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S. identificada con Nit. No. 900857133-4**, en calidad de propietario, del predio localizado en la CR 77C NRO 48 -37 /45/53, identificado con matrículas inmobiliarias No. 001-1070571, 001-867358, 001-120059, 001-40541, por intermedio del señor **JOSE DAVID RAMIREZ SILDARRIAGA** identificado con la cedula No. 98.669.708, debidamente apoderado, solicitó **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.**
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 3 de Junio de 2021.
- 3) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 4) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.
- 5) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por **ARGEMIRO ALEXANDER TORO BOLIVAR**, con matrícula profesional No. A05642006-15434775.
- 6) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil **JESUS RODRIGO MORALES JIMENEZ** con matrícula profesional No. 0520209239.
- 7) Que presenta certificación estructural firmada por el ingeniero civil **DIDIER HUMBERTO ARIAS RAMÍREZ** con matrícula profesional No. 05202-090712 ANT, según la cual las construcciones a reconocer corresponden a reparaciones y cambios menores.

RESOLUCIÓN No.C4- 2009 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2021



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



- 8) Que presenta copia del peritaje técnico firmado por el ingeniero civil **DIDIER HUMBERTO ARIAS RAMÍREZ** que da cuenta sobre la estabilidad de la construcción.
- 9) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil **GIOVANNY ADOLFO ARRIETA FONTECHA** con matrícula profesional No. 0520271685.
- 10) Que el constructor responsable de las obras es el **ANDRES FELIPE OSORIO VILLA** con matrícula profesional No. 05702022830.
- 11) Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos.
- 12) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono **Z4_CN1_18**, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos y el uso **Área de baja mixtura**, las normas contempladas en el Acuerdo No. 48 de 2014, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 13) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana, según recibo No.90927582, el pago de la compra de derechos de construcción según recibo No. 240013629907 y el pago de las expensas al curador urbano.
- 14) Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, para una altura de 49.00 mts, según oficio No. 4104.14.024-2021029672.
- 15) Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CR 77C	7.00	2.00	2.50	16.00	3.00
CR 78A	7.00	2.00	2.50	16.00	3.00

Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00 metros a partir del borde interior de andén existente, por ambas vías

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

Observaciones: Se debe legalizar integración de lotes, otros retiros según normas

- 16) Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
- 17) Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.

RESOLUCIÓN No.C4- 2009 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2021

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a **CONSTRUCTORA TELAVIV S.A.S. identificada con Nit. No. 900857133-4,** en calidad de propietario, del predio localizado en la CR 77C NRO 48 -37 /45/53, identificado con matrículas inmobiliarias No. 001-1070571, 001-867358, 001-120059, 001-40541, por intermedio del señor **JOSE DAVID RAMIREZ SALDARRIAGA** identificado con la cedula No. 98.669.708, debidamente apoderado, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** para el predio localizado en la CR 77C NRO 48 -37 /45/53, identificado con matrículas inmobiliarias No. 001-1070571, 001-867358, 001-120059, 001-40541.

ARTICULO SEGUNDO: El proyecto aprobado mediante la presente Resolución posee las siguientes características:

Estrato:	Estrato 5
Área de Obra nueva en Comercio	92 m2
Área de Demolición total	909 m2
Área de Obra nueva en Vivienda	7515.38 m2
Área total de construcción aprobada:	8516.38 m2
Número de pisos generados:	14 pisos.
Número de destinaciones generadas:	49 Viviendas, 1 Local, 5 útiles.
Número de estacionamientos generados:	Privados: 75 celdas para carro.
Uso de la edificación según Pot:	Área de baja mixtura.
Uso de la edificación:	Mixta: Residencial y comercial.
Tipología del proyecto:	Mixta: Multifamiliar – comercial.

AREAS PRIVADAS					
PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
Semis ótano	Parqueaderos	Respetar nomenclatura asignada por catastro Municipal.	698.04	0	698.04
Semis ótano	Útiles		12.79	0	12.79
1	Parqueaderos	Respetar nomenclatura asignada por catastro Municipal.	340.99	272.83	613.82
1	Útiles		10.15	0	10.15
2-14	Viviendas		4781.2	39.58	4820.78

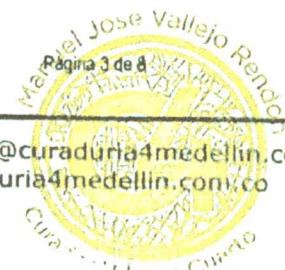
RESOLUCIÓN No.C4- 2009 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2021

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



ÁREAS COMUNES					
LOTE (M.I. 001-1070571)					
FRENTE	27.40 m	FONDO	Variable m	ÁREA	1440.66 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Escalas y circulación primer piso	306.67 m ²		Antejardín	67.45 m ²	
Escalas y circulación pisos superiores	588.39 m ²		--	--	
Cuarto Técnico	48.92 m ²		--	--	
Cuarto de basuras	24.94 m ²		--	--	
Portería y lobby	48.71 m ²		--	--	

ÁREAS GENERALES	
Área construida 1º piso	816.87 m ²
Área construida pisos superiores	5551.64 m ²
Área construida semisótano	1238.87 m ²
Área construida total	7607.38 m ²
Número de destinaciones Actualizadas	49 Viviendas, 1 Local, 5 útiles, 75 celdas carros.

PARÁGRAFO 1: Que según lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 del 2014, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos:

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:

SUELO:

Viviendas: 2.0 X 42VIV X 3.47 = **728.70M2.**
Local: 10m2 x 92 /100 = **92.0m2.**

EQUIPAMIENTO:

Viviendas: 1m2 x 42viv = **42.0m2.**
Local: 1% x 92m2 = **0.92m2.**

En todo caso deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con las cuantías y los procedimientos que para tal efecto establezca la Secretaria de Gestión y Control Territorial y el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las de polígono **Z4_CN1_18**, y las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018.

PARÁGRAFO 3: Los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y sellados hacen parte integral de esta Resolución.

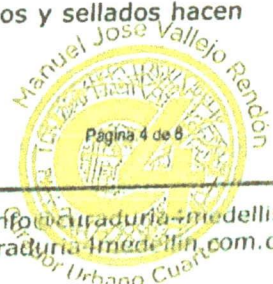
RESOLUCIÓN No.C4- 2009 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2021

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria-medellin.com.co
www.curaduria-medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



PARÁGRAFO 4: Cualquier cambio o modificación que se pretenda realizar al proyecto aprobado con esta resolución, deberá ser previamente aprobado por el Curador Urbano.

ARTÍCULO TERCERO: La expedición de esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella.

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, et que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el

RESOLUCIÓN No.C4-2009 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2021

Página 5 de 8

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.cc
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

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

1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.

2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.

3. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

4. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.

5. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

6. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015.

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

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

RESOLUCIÓN No.C4- 2009 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2021

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de la licencia de construcción será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los uno (1) días del mes de diciembre de dos mil veintiuno (2021).


MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: Luis Guillermo Restrepo Quintana



CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-2009 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2021

El día de hoy 01/12/2021, a las 17:40 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO José David Ramírez. **EL NOTIFICADOR** Mg Camila N
c.c. 98.669. c.c. 103760798
Nombre: José David Ramírez Nombre: _____
Dirección: Calle 5A #43B-25 y 210 Teléfono: 4076287

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

Renuncia al término para interponer recursos: SI NO

Firma: José David Ramírez Fecha: 01/12/2021

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 01/12/2021

Fecha certificación 01/12/2021 Manuel J. Vallejo R.
MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín



Fecha de expedición: 12/07/2022 - 11:18:23 AM

Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: GRUPO SAN REMO S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900088623-1
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-364116-12
Fecha de matrícula: 06 de Junio de 2006
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 10 de Marzo de 2022
Grupo NIIF: 2 - Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 5 A 43 B 25 OF 210 (EDIFICIO MERIDIAN)
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: gerencia@gruposanremo.com
Teléfono comercial 1: 3116680
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 5 A 43 B 25 OF 210 (EDIFICIO MERIDIAN)
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: gerencia@gruposanremo.com
Teléfono para notificación 1: 3116680
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica GRUPO SAN REMO S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad

Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkkQQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por escritura pública No.1639, otorgada en la Notaría 20a. de Medellín, en mayo 24 de 2006, registrada en esta Entidad en junio 06 de 2006, en el libro 9, bajo el número 5724, se constituyó una sociedad Comercial Anónima denominada:

GRUPO SAN REMO S.A.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tiene por objeto principal la adquisición a cualquier título, administración, enajenación y edificación de toda clase de inmuebles y lotes, y se ocupará en general de los negocios de propiedad raíz.

DESARROLLO DEL OBJETO: Para el cabal cumplimiento del objeto social la compañía podrá:

a) Adquirir todos los activos fijos de carácter mueble e inmueble que sean necesarios para el desarrollo de los negocios sociales; gravar o limitar el dominio de sus activos fijos, sean muebles o inmuebles, y enajenarlos cuando por razones de necesidad o conveniencia fuere aconsejable su disposición.

b) Concurrir a la constitución de otras empresas o sociedades, con o sin el carácter de filiales, o vincularse a empresas o sociedades ya existentes, mediante aportes en dinero, en bienes o en servicios, incorporarse a ellas; siempre que aquellas empresas o sociedades tengan por objeto la explotación de actividades similares o conexas a las que constituyen el objeto societario o que de algún modo se relacionen directamente con sus servicios, bienes o actividades.

Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

c) Tomar dinero en mutuo y celebrar toda clase de operaciones financieras, por activa o por pasiva, que le permitan obtener los fondos necesarios para el desarrollo de sus negocios.

d) En general, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que guarden relación de medio a fin con el objeto social expresado en el precedente artículo y todos aquellos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales convencionales derivadas de su existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

PROHIBICIONES: Se establecen las siguientes prohibiciones:

1. Se prohíbe hacer nombramientos que contraríen lo dispuesto por la ley o por los estatutos sobre incompatibilidades.

2. Los funcionarios que tienen la representación de la compañía no podrán llevar a efecto cualquier operación de aquellas para las cuales necesitan autorización previa emanada de otro órgano sin haberla obtenido. Tampoco podrán ejecutar aquellas que estén dentro de sus facultades, si la Asamblea General de Accionistas hubiere expresado su concepto adverso y de esto se ha dejado constancia en las actas de las sesiones correspondientes.

3. La sociedad no podrá constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni caucionar con los bienes sociales obligaciones distintas de las suyas propias o de sus accionistas, salvo que de ello se derive un beneficio manifiesto para la sociedad y sea aprobado por la Asamblea General con el voto favorable de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía.

4. Los accionistas no podrán gravar ni dar en garantía sus acciones, sin la previa autorización de la Asamblea General con el voto favorable de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía.

5. Los administradores de la sociedad deberán abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada, guardando y protegiendo la

Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

reserva comercial e industrial de la sociedad.

6. Los administradores de la sociedad deberán también abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la Asamblea de Accionistas. En estos casos, deberá suministrarse a la Asamblea de Accionistas toda la información que sea relevante para la toma de la decisión. Sin embargo, esta autorización sólo podrá otorgarla la Asamblea de Accionistas cuando el acto no perjudique los intereses de la sociedad.

7. Los administradores no podrán celebrar ni ejecutar actos o contratos cuya cuantía sea superior a seiscientos (600) salarios mínimos legales mensuales vigentes, sin previa aprobación de la Asamblea General de Accionistas.

8. Los administradores no podrán adquirir, enajenar o gravar los activos fijos de la compañía sin la autorización de la Asamblea General de Accionistas.

Que entre las facultades y funciones de la Asamblea General están las de:

Autorizar previamente al representante legal para celebrar actos y contratos cuya cuantía sea superior a seiscientos (600) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Decretar la enajenación o gravamen de los bienes de la empresa social autorizando para ello al Gerente General de la Sociedad.

Decretar o autorizar la compra de sus propias acciones, con sujeción a los requisitos establecidos por la ley y por los estatutos.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$350.000.000,00	350.000	\$1.000,00
SUSCRITO	\$43.000.000,00	43.000	\$1.000,00
PAGADO	\$43.000.000,00	43.000	\$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

REPRESENTACIÓN LEGAL

GERENTE: La compañía tendrá un (1) Gerente. El gerente es el representante legal de la compañía en juicio y fuera de juicio, y administrador de su patrimonio. Le corresponde el gobierno y la administración directa de la misma, como gestor y ejecutor de los negocios y actividades sociales, y todos los funcionarios o empleados cuyos nombramientos no correspondan a la Asamblea General de Accionistas estarán subordinados a él

SUPLENTE. El gerente de la compañía tiene un suplente o cuantos estime conveniente, que lo reemplazarán en sus faltas absolutas y en sus faltas temporales o accidentales, así como también para los actos en los cuales este esté impedido para efectuar contratos y/o negocios dentro de las actividades del giro ordinario del negocio.

FUNCIONES Y FACULTADES DEL GERENTE: En desarrollo de lo estipulado en los artículos 99 y 196 del Código de Comercio son funciones y facultades del gerente de la compañía las siguientes:

- a) Hacer uso de la denominación social.
- b) Ejecutar los decretos de la Asamblea General de Accionistas.
- c) Ejercer las funciones cuando le sean delegadas, total o parcialmente por la Asamblea General de Accionistas.
- d) Designar y remover libremente los empleados de la compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de Accionistas y escoger, también libremente, al personal de trabajadores, determinar su número, fijar el género de labores, remuneraciones, etc. y hacer los despidos del caso.
- e) Constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales que juzgue necesarios para la adecuada administración y representación de la sociedad, otorgándoles las facultades que estime conveniente, de aquellas que él mismo goza.
- f) Ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social cuya cuantía no sea superior a seiscientos (600) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En ejercicio de esta

Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

facultad el gerente podrá adquirir y enajenar a cualquier título los bienes muebles o inmuebles de la sociedad y darlos en prenda o hipoteca; alterar la forma de los bienes raíces por su naturaleza o su destino; dar o recibir en mutuo cantidades de dinero; hacer depósitos bancarios; firmar toda clase de títulos valores y negociar esta clase de instrumentos, firmarlos, aceptarlos, protestarlos, endosarlos, pagarlos, descargarlos, tenerlos, etc.; comparecer en los juicios en que se discuta la propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía; transigir, comprometer, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier género, de todos los negocios o asuntos de cualquier índole que tenga pendiente la compañía; representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales, etc.; y, en general actuar en la dirección, administración y representación de la empresa social. Si se tratare de ejecución de un acto a la celebración de un contrato por cuenta de la sociedad, para que dicho acto o contrato obligue a ésta, es necesario que sea de aquello para los cuales el gerente no tiene restricción alguna en los estatutos, o que el órgano de la compañía a quien corresponda autorizar a dicho funcionario se haya pronunciado favorablemente en el sentido de conceder la mencionada autorización y de ello haya quedado constancia respectiva. No obstante para la adquisición, enajenación o gravamen de activos fijos de la compañía, requerirá siempre de la autorización de la Asamblea General de Accionistas.

g) Convocar a la Asamblea General de Accionistas a sesiones extraordinarias, cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite un número de accionistas que represente por la menos el veinticinco por ciento (25%) de las acciones suscritas.

h) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, en sus sesiones ordinarias, el balance de cada ejercicio, y un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión y las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea.

i) Informar a la Asamblea General de Accionistas, acerca del desarrollo de los negocios y demás actividades sociales, someterle prospectos para el mejoramiento de las empresas que explote la compañía y facilitar a dicho órgano directivo el estudio de cualquier problema, proporcionándole los datos que requiera.

j) Apremiar a los empleados y demás servidores de la compañía a que



Fecha de expedición: 12/07/2022 - 11:18:23 AM

Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkkQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

cumplan los deberes de su cargo, y vigilar continuamente la marcha de la empresa, especialmente su contabilidad y documentos.

k) Cuidar que la recaudación o inversión de los fondos de la empresa se hagan debidamente.

l) Determinar las normas que han de servir para la organización de la contabilidad de la compañía, siguiendo al efecto las bases indicadas por la Ley y la técnica contable.

m) Decretar bonificaciones y gratificaciones al personal de trabajadores de la empresa.

n) Ejercer y determinar las normas que han de servir para la organización de la contabilidad de la compañía, siguiendo al efecto las bases indicadas por la Ley y la técnica contable, cuando le sean delegadas, total o parcialmente por la Asamblea de Accionistas.

ñ) Decretar el establecimiento de sucursales, dependencias y agencias de aquellas a que se refiere el Artículo 264 del Código de Comercio, dentro y fuera del país.

o) Ejercer todas las facultades que directamente delegue en él la Asamblea General de Accionistas.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	JOSE DAVID RAMIREZ DESIGNACION	98.669.708
PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE Y PRIMER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	JESUS MARTIN ESPINAL DESIGNACION	98.495.817

Por Acta No. 31, del 21 de septiembre de 2009, de la Junta Directiva, registrada en esta Cámara el 13 de octubre de 2009, en el libro 9, bajo

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 12/07/2022 - 11:18:23 AM



Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

el No. 14435

SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE Y SEGUNDO SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	SERGIO ALFREDO RAMIREZ ZULUAGA DESIGNACION	70.126.268
--	--	------------

Por escritura pública No.1639 del 24 de mayo de 2006, de la Notaría 20a. de Medellín, registrada en esta Cámara el 6 de junio de 2006, en el libro 9, bajo el número 5724.

REVISORES FISCALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	MARGARITA MARIA CANO PARRA DESIGNACION	43.568.272

Por Acta No. 7 del 27 de octubre de 2011, de la Asamblea de Accionistas registrada en esta Cámara el 1 de noviembre de 2011, en el libro 9, bajo el No. 19656

REVISORA FISCAL SUPLENTE	ROSA LENY CALLE MARTINEZ DESIGNACION	43.724.205
--------------------------	---	------------

Por escritura pública No.1639 del 24 de mayo de 2006, de la Notaría 20a. de Medellín, registrada en esta Cámara el 6 de junio de 2006, en el libro 9, bajo el número 5724.

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMAS: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por el siguiente documento:

Extracto de Acta número 14 del 30 de mayo de 2014, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 27 de agosto de 2014, en el libro 9, bajo el número 16412, mediante la cual y entre otras reformas la sociedad se transforma de sociedad anónima a sociedad por acciones simplificada, bajo la denominación de:

GRUPO SAN REMO S.A.S.



Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkkQQddsycvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	GRUPO SAN REMO
Matrícula No.:	21-428414-02
Fecha de Matrícula:	06 de Junio de 2006
Ultimo año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Calle 5 A 43 B 25 OF 210 (EDIFICIO MERIDIAN)
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN

Fecha de expedición: 12/07/2022 - 11:18:23 AM

Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Mediana.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$7,976,599,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente



Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsycvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

14

NUMERO 98.669.708

RAMIREZ SALDARRIAGA

APELLIDOS

JOSE DAVID

NOMBRES



Jose David Ramirez Saldarriga
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 07-OCT-1979

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.75
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

07-NOV-1997 ENVIGADO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A 0100100-00126611-M-0098669708-20081111

0005720997A 1

2060030311

Señores

SECRETARIA DE VIVIENDA Y HÁBITAT DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN

Medellín - Colombia

t. (+604) 540 2000

Carrera 43A No. 14 - 57
Edificio San Francisco Piso 7 Local 1
Medellín, Colombia

REFERENCIA: FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO - COADYUVANCIA – PERMISO DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

CATALINA POSADA MEJIA, mayor de edad domiciliada y residente de la ciudad de Medellín, identificada con la cedula de ciudadanía número 43.733.043 de Envigado, Antioquia, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá, legalmente constituida mediante escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado de expedido por la Superfinanciera Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO que figura como propietario inscrito de los siguientes inmuebles ubicados:

MATRICULA INMOBILIARIA	MUNICIPIO
001 - 120059	Medellín
001 - 40541	Medellín
001 - 837358	Medellín
001 - 1070571	Medellín

Manifiestamos que coadyuvamos suscribir en mi nombre el trámite para la aprobación del permiso de enajenación de inmuebles (permiso de ventas), del proyecto a desarrollarse en el FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, a presentarse por la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S en calidad de Fideicomitente, quedando facultados para la suscripción del formulario de solicitud, reconociendo con su firma que la radicación se encuentra completa, aportar y retirar documentos, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones, cumplir con los requerimientos, recibir y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, retirar los documentos cuando culmine el trámite, desistir y para adelantar los actos complementarios e inherentes de la solicitud hasta su resolución definitiva.

Cordialmente

Firmado digitalmente por HEVER STIVEN MARROQUÍN SANABRIA
Fecha: 2022.08.26 11:32:20 -05'00'



CATALINA POSADA MEJIA

C.C 43.733.043 de Envigado, Antioquia

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A

Actuando única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO

Elaboró Andres Vanegas

Revisó Stiven Marroquín

REFERENCIA: FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO - COADYUVANCIA - PERMISO DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

CATALINA POSADA MEJIA, mayor de edad domiciliada y residente de la ciudad de Medellín, identificada con la cedula de ciudadanía número 43.733.043 de Envigado, Antioquia, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá, legalmente constituida mediante escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado de expedido por la Superfinanciera Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO que figura como propietario inscrito de los siguientes inmuebles ubicados:

MATRICULA INMOBILIARIA	MUNICIPIO
001 - 120059	Medellín
001 - 40541	Medellín
001 - 837358	Medellín
001 - 1070571	Medellín

Manifestamos que coadyuvamos suscribir en mi nombre el trámite para la aprobación del permiso de enajenación de inmuebles (permiso de ventas), del proyecto a desarrollarse en el FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO, a presentarse por la sociedad GRUPO SAN REMO S.A.S en calidad de Fideicomitente, quedando facultados para la suscripción del formulario de solicitud, reconociendo con su firma que la radicación se encuentra completa, aportar y retirar documentos, solicitar prórroga para dar cumplimiento al acta de observaciones y correcciones, cumplir con los requerimientos, recibir y notificarse de los actos administrativos que se emitan dentro del trámite, retirar los documentos cuando culmine el trámite, desistir y para adelantar los actos complementarios e inherentes de la solicitud hasta su resolución definitiva.

Cordialmente

Firmado digitalmente por HEIVER STIVEN MARROQUIN SANABRIA Fecha: 2022.08.26 11:32:20 -05'00'



CATALINA POSADA MEJIA

C.C 43.733.043 de Envigado, Antioquia

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A

Actuando única y exclusivamente como vocera del FIDEICOMISO LOTE PORTOBELO

Elaboró Andres Vanegas

Revisó Stiven Marroquín

Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: GRUPO SAN REMO S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900088623-1
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-364116-12
Fecha de matrícula: 06 de Junio de 2006
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 10 de Marzo de 2022
Grupo NIIF: 2 - Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 5 A 43 B 25 OF 210 (EDIFICIO MERIDIAN)
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: gerencia@gruposanremo.com
Teléfono comercial 1: 3116680
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 5 A 43 B 25 OF 210 (EDIFICIO MERIDIAN)
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: gerencia@gruposanremo.com
Teléfono para notificación 1: 3116680
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica GRUPO SAN REMO S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad





Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsycvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por escritura pública No.1639, otorgada en la Notaría 20a. de Medellín, en mayo 24 de 2006, registrada en esta Entidad en junio 06 de 2006, en el libro 9, bajo el número 5724, se constituyó una sociedad Comercial Anónima denominada:

GRUPO SAN REMO S.A.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tiene por objeto principal la adquisición a cualquier título, administración, enajenación y edificación de toda clase de inmuebles y lotes, y se ocupará en general de los negocios de propiedad raíz.

DESARROLLO DEL OBJETO: Para el cabal cumplimiento del objeto social la compañía podrá:

a) Adquirir todos los activos fijos de carácter mueble e inmueble que sean necesarios para el desarrollo de los negocios sociales; gravar o limitar el dominio de sus activos fijos, sean muebles o inmuebles, y enajenarlos cuando por razones de necesidad o conveniencia fuere aconsejable su disposición.

b) Concurrir a la constitución de otras empresas o sociedades, con o sin el carácter de filiales, o vincularse a empresas o sociedades ya existentes, mediante aportes en dinero, en bienes o en servicios, incorporarse a ellas; siempre que aquellas empresas o sociedades tengan por objeto la explotación de actividades similares o conexas a las que constituyen el objeto societario o que de algún modo se relacionen directamente con sus servicios, bienes o actividades.





Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsycvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

c) Tomar dinero en mutuo y celebrar toda clase de operaciones financieras, por activa o por pasiva, que le permitan obtener los fondos necesarios para el desarrollo de sus negocios.

d) En general, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que guarden relación de medio a fin con el objeto social expresado en el precedente artículo y todos aquellos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales convencionales derivadas de su existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

PROHIBICIONES: Se establecen las siguientes prohibiciones:

1. Se prohíbe hacer nombramientos que contraríen lo dispuesto por la ley o por los estatutos sobre incompatibilidades.

2. Los funcionarios que tienen la representación de la compañía no podrán llevar a efecto cualquier operación de aquellas para las cuales necesitan autorización previa emanada de otro órgano sin haberla obtenido. Tampoco podrán ejecutar aquellas que estén dentro de sus facultades, si la Asamblea General de Accionistas hubiere expresado su concepto adverso y de esto se ha dejado constancia en las actas de las sesiones correspondientes.

3. La sociedad no podrá constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni caucionar con los bienes sociales obligaciones distintas de las suyas propias o de sus accionistas, salvo que de ello se derive un beneficio manifiesto para la sociedad y sea aprobado por la Asamblea General con el voto favorable de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía.

4. Los accionistas no podrán gravar ni dar en garantía sus acciones, sin la previa autorización de la Asamblea General con el voto favorable de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía.

5. Los administradores de la sociedad deberán abstenerse de utilizar indebidamente información privilegiada, guardando y protegiendo la





Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsycvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

reserva comercial e industrial de la sociedad.

6. Los administradores de la sociedad deberán también abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la Asamblea de Accionistas. En estos casos, deberá suministrarse a la Asamblea de Accionistas toda la información que sea relevante para la toma de la decisión. Sin embargo, esta autorización sólo podrá otorgarla la Asamblea de Accionistas cuando el acto no perjudique los intereses de la sociedad.

7. Los administradores no podrán celebrar ni ejecutar actos o contratos cuya cuantía sea superior a seiscientos (600) salarios mínimos legales mensuales vigentes, sin previa aprobación de la Asamblea General de Accionistas.

8. Los administradores no podrán adquirir, enajenar o gravar los activos fijos de la compañía sin la autorización de la Asamblea General de Accionistas.

Que entre las facultades y funciones de la Asamblea General están las de:

Autorizar previamente al representante legal para celebrar actos y contratos cuya cuantía sea superior a seiscientos (600) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Decretar la enajenación o gravamen de los bienes de la empresa social autorizando para ello al Gerente General de la Sociedad.

Decretar o autorizar la compra de sus propias acciones, con sujeción a los requisitos establecidos por la ley y por los estatutos.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$350.000.000,00	350.000	\$1.000,00
SUSCRITO	\$43.000.000,00	43.000	\$1.000,00
PAGADO	\$43.000.000,00	43.000	\$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL





Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsycvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

REPRESENTACIÓN LEGAL

GERENTE: La compañía tendrá un (1) Gerente. El gerente es el representante legal de la compañía en juicio y fuera de juicio, y administrador de su patrimonio. Le corresponde el gobierno y la administración directa de la misma, como gestor y ejecutor de los negocios y actividades sociales, y todos los funcionarios o empleados cuyos nombramientos no correspondan a la Asamblea General de Accionistas estarán subordinados a él

SUPLENTE. El gerente de la compañía tiene un suplente o cuantos estime conveniente, que lo reemplazarán en sus faltas absolutas y en sus faltas temporales o accidentales, así como también para los actos en los cuales este esté impedido para efectuar contratos y/o negocios dentro de las actividades del giro ordinario del negocio.

FUNCIONES Y FACULTADES DEL GERENTE: En desarrollo de lo estipulado en los artículos 99 y 196 del Código de Comercio son funciones y facultades del gerente de la compañía las siguientes:

- a) Hacer uso de la denominación social.
- b) Ejecutar los decretos de la Asamblea General de Accionistas.
- c) Ejercer las funciones cuando le sean delegadas, total o parcialmente por la Asamblea General de Accionistas.
- d) Designar y remover libremente los empleados de la compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de Accionistas y escoger, también libremente, al personal de trabajadores, determinar su número, fijar el género de labores, remuneraciones, etc. y hacer los despidos del caso.
- e) Constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales que juzgue necesarios para la adecuada administración y representación de la sociedad, otorgándoles las facultades que estime conveniente, de aquellas que él mismo goza.
- f) Ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social cuya cuantía no sea superior a seiscientos (600) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En ejercicio de esta





Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQOddsycvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

facultad el gerente podrá adquirir y enajenar a cualquier título los bienes muebles o inmuebles de la sociedad y darlos en prenda o hipoteca; alterar la forma de los bienes raíces por su naturaleza o su destino; dar o recibir en mutuo cantidades de dinero; hacer depósitos bancarios; firmar toda clase de títulos valores y negociar esta clase de instrumentos, firmarlos, aceptarlos, protestarlos, endosarlos, pagarlos, descargarlos, tenerlos, etc.; comparecer en los juicios en que se discuta la propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho de la compañía; transigir, comprometer, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier género, de todos los negocios o asuntos de cualquier índole que tenga pendiente la compañía; representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales, etc.; y, en general actuar en la dirección, administración y representación de la empresa social. Si se tratare de ejecución de un acto a la celebración de un contrato por cuenta de la sociedad, para que dicho acto o contrato obligue a ésta, es necesario que sea de aquello para los cuales el gerente no tiene restricción alguna en los estatutos, o que el órgano de la compañía a quien corresponda autorizar a dicho funcionario se haya pronunciado favorablemente en el sentido de conceder la mencionada autorización y de ello haya quedado constancia respectiva. No obstante para la adquisición, enajenación o gravamen de activos fijos de la compañía, requerirá siempre de la autorización de la Asamblea General de Accionistas.

g) Convocar a la Asamblea General de Accionistas a sesiones extraordinarias, cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite un número de accionistas que represente por la menos el veinticinco por ciento (25%) de las acciones suscritas.

h) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, en sus sesiones ordinarias, el balance de cada ejercicio, y un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión y las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea.

i) Informar a la Asamblea General de Accionistas, acerca del desarrollo de los negocios y demás actividades sociales, someterle prospectos para el mejoramiento de las empresas que explote la compañía y facilitar a dicho órgano directivo el estudio de cualquier problema, proporcionándole los datos que requiera.

j) Apremiar a los empleados y demás servidores de la compañía a que





Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkkQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

cumplan los deberes de su cargo, y vigilar continuamente la marcha de la empresa, especialmente su contabilidad y documentos.

k) Cuidar que la recaudación o inversión de los fondos de la empresa se hagan debidamente.

l) Determinar las normas que han de servir para la organización de la contabilidad de la compañía, siguiendo al efecto las bases indicadas por la Ley y la técnica contable.

m) Decretar bonificaciones y gratificaciones al personal de trabajadores de la empresa.

n) Ejercer y determinar las normas que han de servir para la organización de la contabilidad de la compañía, siguiendo al efecto las bases indicadas por la Ley y la técnica contable, cuando le sean delegadas, total o parcialmente por la Asamblea de Accionistas.

ñ) Decretar el establecimiento de sucursales, dependencias y agencias de aquellas a que se refiere el Artículo 264 del Código de Comercio, dentro y fuera del país.

o) Ejercer todas las facultades que directamente delegue en él la Asamblea General de Accionistas.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	JOSE DAVID RAMIREZ DESIGNACION	98.669.708
PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE Y PRIMER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	JESUS MARTIN ESPINAL DESIGNACION	98.495.817

Por Acta No. 31, del 21 de septiembre de 2009, de la Junta Directiva, registrada en esta Cámara el 13 de octubre de 2009, en el libro 9, bajo



Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 12/07/2022 - 11:18:23 AM

**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsycvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

el No. 14435

SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE Y SEGUNDO SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	SERGIO ALFREDO RAMIREZ ZULUAGA DESIGNACION	70.126.268
--	--	------------

Por escritura pública No.1639 del 24 de mayo de 2006, de la Notaría 20a. de Medellín, registrada en esta Cámara el 6 de junio de 2006, en el libro 9, bajo el número 5724.

REVISORES FISCALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	MARGARITA MARIA CANO PARRA DESIGNACION	43.568.272

Por Acta No. 7 del 27 de octubre de 2011, de la Asamblea de Accionistas registrada en esta Cámara el 1 de noviembre de 2011, en el libro 9, bajo el No. 19656

REVISORA FISCAL SUPLENTE	ROSA LENY CALLE MARTINEZ DESIGNACION	43.724.205
--------------------------	---	------------

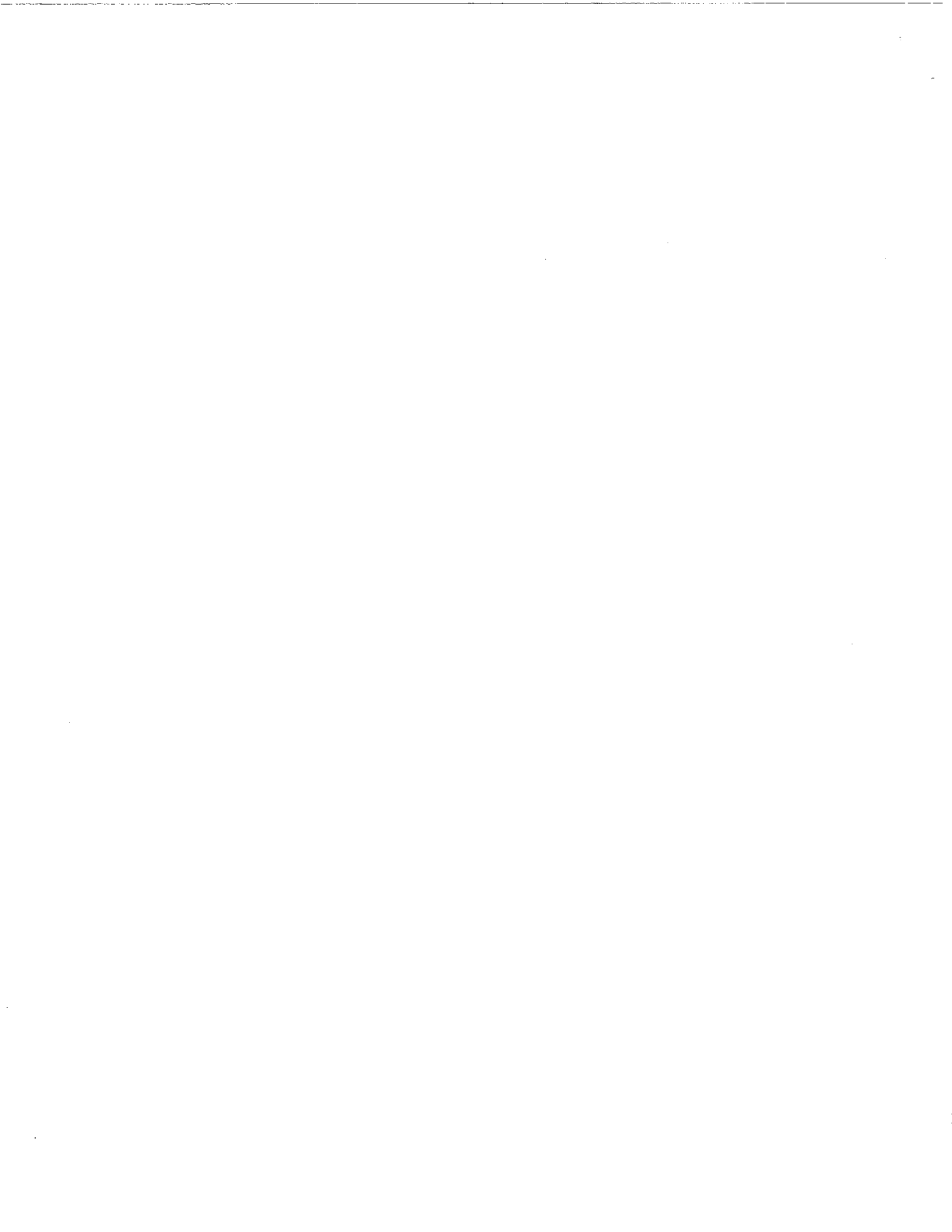
Por escritura pública No.1639 del 24 de mayo de 2006, de la Notaría 20a. de Medellín, registrada en esta Cámara el 6 de junio de 2006, en el libro 9, bajo el número 5724.

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMAS: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por el siguiente documento:

Extracto de Acta número 14 del 30 de mayo de 2014, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 27 de agosto de 2014, en el libro 9, bajo el número 16412, mediante la cual y entre otras reformas la sociedad se transforma de sociedad anónima a sociedad por acciones simplificada, bajo la denominación de:

GRUPO SAN REMO S.A.S.





Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkkQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre: GRUPO SAN REMO
Matrícula No.: 21-428414-02
Fecha de Matrícula: 06 de Junio de 2006
Ultimo año renovado: 2022
Categoría: Establecimiento-Principal
Dirección: Calle 5 A 43 B 25 OF 210 (EDIFICIO MERIDIAN)
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN





Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsycvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Mediana.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$7,976,599,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente



Recibo No.: 0023074188

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: VvjkQQddsyicvqhe

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



**SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS**

