



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 26/01/2023

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

RINCON DEL VALLE

730 Unidades de vivienda

CL 64 91 55

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 **RINCON DEL VALLE**, de la constructora **ACRECER S.A.S**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **890.924.879-7**.

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción, se debe solicitar inmediatamente la correspondiente Certificación Técnica de Ocupación o en su defecto la Autorización de Ocupación de Inmuebles, en virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Reglamentario 1203 de 2017.
- III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330024200



www.medellin.gov.co

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





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8, Torre B
Correspondencia: Respuesta a radicado 202310000130 / RINCON DEL VALLE Ubicado –CL 64 64 91 55 –
CBML: por definir - Licencia urbanística: C1-0828-22.

Proyectó: María Fernanda Correa Zuluaga Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Apoyo Jurídico: Diana Osorio Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Apoyo contable: Elkin Parra Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Aprobó: Roosevelt Jair Ospina Sepúlveda Líder de Programa Secretaría de Gestión y Control Territorial
---	--	---	---

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330024200



www.medellin.gov.co

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



Rincón

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	ACRECER SAS					
Nombre representante legal:	MONICA VASQUEZ VELEZ					
Identificación representante legal:	1,128,266,383					
Identificación o NIT:	890,924,879-7					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI		NO	X	No. De Radicado:	
Dirección de correspondencia:	CALLE 11B # 31A - 64 EL POBLADO					
Correo electrónico:	mvasquez@acrecer.com					
Teléfono y/o móvil:	320 6921494					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	RINCON DEL VALLE					
Dirección del proyecto:	CALLE 64 # 91 - 55 MEDELLIN ROBLEDO					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	4	No. de Torres Totales del proyecto:	4	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	4	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	730	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	730	
Tipo de viviendas:	VIP: Sí ___ NO ___ VIS: Sí ___x___ NO ___X___					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	ABRIL DE 2025
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
___x___	___	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
___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.
___	X	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.
___	___N/A___	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre aravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	ACRECER SAS					
Nombre representante legal:	MONICA VASQUEZ VELEZ					
Identificación representante legal:	1,128,266,383					
Identificación o NIT:	890,924,879-7					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI		NO	X	No. De Radicado:	
Dirección de correspondencia:	CALLE 11B # 31A - 64 EL POBLADO					
Correo electrónico:	mvasquez@acrecer.com					
Teléfono y/o móvil:	320 6921494					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	RINCON DEL VALLE					
Dirección del proyecto:	CALLE 64 # 91 - 55 MEDELLIN ROBLEDO					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	4	No. de Torres Totales del proyecto:	4	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	4	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	730	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	730	
Tipo de viviendas:	VIP: SI ___ NO ___ VIS: SI ___x___ NO ___X___					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	ABRIL DE 2025
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
___X___	___	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
___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.
___	X	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.
___	N/A	Quando 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.

OBSERVACIONES:

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: ACRECER SAS "PROYECTO RINCON DEL VALLE"

Balance General Al: 30 DE JUNIO

De: 2022

Registro No.

Elaborado Por: ANA MARIA RAMIREZ

Día 28 Mes 09 Año 2022

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
EFECTIVO		
1	CAJA	2,300,389
2	BANCOS	8,294,666,703
3	CORPORACIONES	
4	TÍTULOS VALORES	3,736,073,720
5	VALORES MOBILIARIOS	
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7	INVERSIONES A LARGO PLAZO	
8	TOTAL (1 - 7)	12,033,040,812
Cuentas por Cobrar		
9	DEUDORES CLIENTES	497,196,0507
10	DOCUMENTOS POR COBRAR	
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	1,521,216,460
12	DEUDORES VARIOS	
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14	TOTAL (9 - 13)	6,493,176,967
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	
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29	TOTAL (18 - 28)	-
ACTIVOS FIJOS		
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		
1	EDIFICIOS	1466458594
2	MAQ. Y EQUIPO	
3	MUEBLES Y ENSERES	
4	VEHÍCULOS	
5	TOTAL (1 - 4)	1466458594
OTROS ACTIVOS		
1	BONOS Y CEDULAS	
2	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4	TOTAL (1 - 3)	
TOTAL ACTIVOS		19,992,676,373
Cuentas de Orden		

PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
OBLIGACIONES POR PAGAR		
1	SOBREGIROS BANCARIOS	
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	276,042,047
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5	TOTAL (1 - 4)	276,042,047
Cuentas por Pagar		
6	PROVEEDORES	4,492,066,593
7	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8	CONTRATISTAS	
9	GASTOS POR PAGAR	276,840,643
10	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	2,133,931,953
11	OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	56,912,564
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14	INTERESES POR PAGAR	
15	TOTAL (6 - 14)	6,959,751,753
LARGO PLAZO		
16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17	ANTICIPO A OBRAS	
18	ACREEDORES VARIOS	
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22	TOTAL (16 - 21)	
OTROS		
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26	SOCIOS	-
27	TOTAL (23 - 26)	-
CAPITAL Y SUPERÁVIT		
28	CAPITAL AUTORIZADO	30,000,000
29	CAPITAL POR EMITIR	
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	1,274,531,471
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	11,437,351,102
32	TOTAL (28 - 31)	12,741,882,573
RESERVAS Y UTILIDADES		
33	RESERVA LEGAL	
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	15,000,000
36	TOTAL (33 - 35)	15,000,000
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR		
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	TOTAL (37 - 38)	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		19,992,676,373
Cuentas de Orden		

GERENTE O
REPRESENTANTE
LEGAL

Márcia Dórego

NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

Sandra López López

NOMBRE Y APELLIDO

TP- 154739-T

MATRÍCULA No

CONTADOR

Mislady's Pérez A

NOMBRE Y APELLIDOS

TP- 190047-T.

MATRÍCULA No

FIRMA

Sandra López L.

FIRMA

Mislady's Pérez A

FIRMA

Cód. FO-CONU-003	Formato	
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: RINCON DEL VALLE

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: _____

VENTAS BRUTAS:	\$ 140,391,336,338
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$
(1) VENTAS NETAS	\$ 140,391,336,338
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 128,187,494,432
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 12,203,841,906
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ 0
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 12,203,841,906
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$ 9,070,353,862
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ 3,133,488,044
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 0
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 3,133,488,044
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$ 55,083,000
MENOS: OTROS EGRESOS.....	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ 3,078,405,044
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 0
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$ 3,078,405,044

GERENTE O
REPRESENTANTE LEGAL

Monica Vasquez Velez

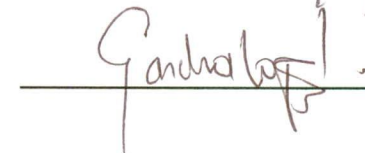
FIRMA



REVISOR FISCAL

Nombre
Sandra Lopez Lopez
Nombre

FIRMA



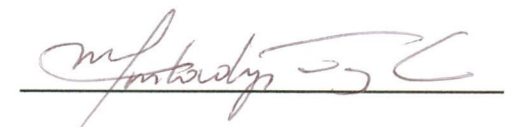
MATRICULA PROFESIONAL

Nombre
TP 154739-T
Nombre

CONTADOR

Nombre
Miguel Ángel Pérez J
Nombre
TP- 190047-T

FIRMA



Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: ACRECER SAS Expediente Número: _____

Proyecto ☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes
☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto RINCON DEL VALLE

Dirección CALLE 64 # 91 - 55 MEDELLIN ROBLEDO Número de unidades 730

Ciudad MEDELLIN

Costo del proyecto \$ 128.187.494.432 (valor sin incluir honorarios grupo)

Venta total del proyecto \$ 140.391.336.338

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 75.000.000.000	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores		0%
	Particulares		
	Socios		0%
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 49.137.000.000	100%
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: aportes socios	\$ 2.300.000.000	
		\$	
TOTAL		\$ 49.137.000.000	

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

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan _____

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios		Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA

0%

Al mes de:

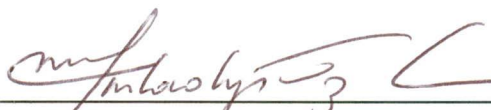
SEPTIEMBRE

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO

0,00%

Al mes de:

SEPTIEMBRE


 Firma Contador

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Mislady Perez Aguirre

Nombre del Contador:

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP : 190047 - T

Matrícula Número: _____

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

FINANCIACIÓN

NOMBRE DEL PROYECTO: RINCON DEL VALLE	DIRECCIÓN: CALLE 64 # 91 - 55 MEDELLIN ROBLEDO
--	---

PRECIO DE VENTA:	182.500.000	ÁREA TÍPICA:	49,42
VALOR CUOTA INICIAL:	73.000.000	PORCENTAJE:	40%
SALDO A FINANCIAR:	109.500.000,00		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	BANCOLOMBIA		

Información de los Proyectos Asociativos

Si es un proyecto asociativo (el proyecto asociativo es aquel en el cual todos los socios participan directamente mediante aportes en dinero y delegan la gestión, administración, planificación desarrollo de la obra). ☐ sí marca con una x el campo de proyecto asociativo deberá diligenciar la siguiente información:

Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:			
Valor aportes socios:			
Área típica:	49,42	Porcentaje:	%

OBSERVACIONES:

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: Monica Vasquez

FIRMA Monica Vasquez
Fecha de elaboración: 28/09/2022

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

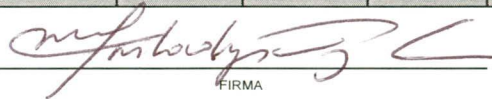
FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: Rincon del Valle Dirección: CALLE 64 # 91 - 55 MEDELLIN ROBLEDO

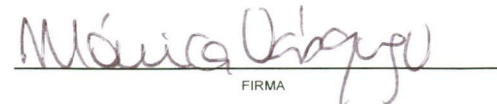
	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha 31/12/2022	Fecha: 31/03/2023	Fecha	Fecha: 30/06/2023	Fecha: 31/12/2023	Fecha: 31/03/2024	
1. BANCOS	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	75.000.000.000
2. COOPERATIVAS							-
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							-
4. CRÉDITOS PARTICULARES							-
5. CRÉDITOS SOCIOS							-
6. RECURSOS PROPIOS							-
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	8.189.500.000	8.189.500.000	8.189.500.000	8.189.500.000	8.189.500.000	8.189.500.000	49.137.000.000
8. OTROS (aportes socios)	383.333.333	383.333.333	383.333.333	383.333.333	383.333.333	383.333.333	74.000.000.000
TOTAL	21.072.833.333	21.072.833.333	21.072.833.333	21.072.833.333	21.072.833.333	21.072.833.333	198.137.000.000

Contador Mislady Perez Aguirre
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

Matricula No TP : 190047 - T

Representante Legal Monica Vasquez
NOMBRE Y APELLIDOS


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	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

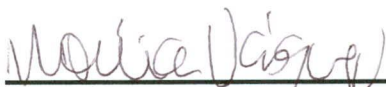
PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: ACRECER SAS Registro No: _____
 Representante Legal: Luis Miguel Pelaez Licencia No: _____
 Nombre del Plan: Rincon del Valle Fecha: 15/09/2022
 Localización: Medellin Robledo

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 3.840.939.523			
2	CIMENTACIÓN	\$ 2.786.430.966	0%	0%	
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.583.309.594	0%	0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 25.158.656.497	0%	0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 5.459.100.611	0%	0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 1.061.905.819	0%	0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 12.000.000	0%	0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 5.743.600.000	0%	0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 706.483.851	0%	0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 729.550.287	0%	0%	0%
11	REVOQUES	\$ 1.081.606.223	0%	0%	0%
12	ESTUCO		0%	0%	0%
13	PINTURA	\$ 773.397.138	0%	0%	0%
14	CIELOS RASOS		0%	0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 255.024.301	0%	0%	0%
16	ACABADO DE PISOS		0%	0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 3.103.124.185	0%	0%	0%
18	VIDRIOS		0%	0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 1.875.600	0%	0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 220.552.089	0%	0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 5.189.647.180	0%	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 1.109.328.911	0%	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 4.201.434.625	0%	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 3.907.799.406	0%	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 67.925.766.804	0%	0%	0%
25	IMPREVISTOS		0%	0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 4.598.367.539	0%	0%	0%
27	DERECHOS E IMPUESTOS		0%	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 4.598.367.539	0%	0%	0%
28	TERRENO URBANIZADO			0%	0%
TOTAL		\$ 72.524.134.342	0%	0%	0%
OBSERVACIONES:					


 FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No

Rep. legal suplante.



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

Certificado generado con el Pin No: 221004544066008590

Nro Matrícula: 01N-293090

ágina 1 TURNO: 2022-221696

Impreso el 4 de Octubre de 2022 a las 02:13:27 PM

**"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

IRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

ECHA APERTURA: 15-10-1982 RADICACIÓN: 1982-47616 CON: CERTIFICADO DE: 15-10-1982

ODIGO CATASTRAL: **AAB0015FCNBCOD** CATASTRAL ANT: 050010102071700130206000000000

UPRE:

STADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

N LOTE DE TERRENO CON TODAS SUS MEJORAS Y ANEXIDADES, CON DERECHO A LAS AGUAS QUE ACTUALMENTE LO ABASTECEN, SITUADO N LA FRACCION ROBLEDO DE ESTA CIUDAD DE MEDELLIN, CON AREA APROXIMADA DE 102.246.42 METRSO CUADRADOS, Y QUE SE IDENTIFICA ON LOS SIGUIENTES LINDEROS PARTICULARES: POR EL PIE O SUR, EN TODA EXTENSION, CON LA QUEBRADA LA IGUANA; POR EL ORIENTE CO ERCAS DE PIEDRA Y ALAMBRE, ALINDANDO CON PROPIEDAD DE MANUEL MARTINEZ Y JUAN DE DIOS BURGOS, HASTA SALIR AL CAMINO VIEJO E EL CUCARACHO; CAMINO DE EL CUCARACHO ARRIBA HASTA ENCONTRAR LA CARRETERA AL MAR; POR EL NORTE, PARTIENDO DE LA ARRETERA AL MAR, LINDADNDO CON PREDIOS ENAJENADOS A TALAMO S.A HASTA ENCONTRAR LINDERO CON ALBERTO FERRER, HOY DE ARRIOS DE JESUS; Y DE AQUI POR CERCOS CONOCIDOS, HASTA ENCONTRAR LA QUEBRADA LA IGUANA, PUNTO DE PARTIDA VER LINDEROS CTUALIZADOS EN LA ESCRITURA 2355 DE 6 DE MAYO DE 1994 NOTARIA 11 DE MEDELLIN, ANOTACION 005.

REA Y COEFICIENTE

REA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO FRANCISCO GONZALO VELEZ ATEHORTUA, EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE REMATE ONTRA FERNANDO ECHEVERRI GOMEZ CUYA SENTENCIA APROBATORIA FUE DICTADA POR EL JUZGADO 14 CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN EL 4 E FEBRERO DE 1.977 Y REGISTRADA EL 27 DE ABRIL SIGUIENTE EN EL FOLIO 001-0069743.2. ADQUIRIO FERNANDO ECHEVERRI GOMEZ POR OMPRA A MARIA ANGEL DE GUTIERREZ POR LA ESCRITURA #5550 DEL 16 DE OCTUBRE DE 1.972 DE LA NOTARIA 5 DE MEDELLIN REGISTRADA L 17 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE EN EL FOLIO 001-0069743.3. ADQUIRIO MARIA ANGEL DE GUTIERREZ POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN L JUICIO DE SUCESION DE JAIME GUTIERREZ ARANGO CUYA SENTENCIA APROBATORIA FUE DICTADA POR EL JUZGADO 6. CIVIL DEL CTODE OGOTA, EL 20 DE AGOSTO DE 1.958 Y REGISTRADA EL 2 DE DICIEMBRE SIGUIENTE EN EL LIBRO 1. ANTES, HOY AL FOLIO 001-0069743.

DIRECCION DEL INMUEBLE

ipo Predio: URBANO

) CR 092 CL 061 198 LOTE (DIRECCION CATASTRAL)

) SIN DIRECCION SIN DIRECCION --PRIMER LOTE

TERMINACION DEL INMUEBLE:

ESTINACION ECONOMICA:

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

01N - 69743

NOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-1972 Radicación: SN

oc: ESCRITURA 5550 del 16-10-1972 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$400,000

SPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION



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

Certificado generado con el Pin No: 221004544066008590

Nro Matrícula: 01N-293090

ágina 2 TURNO: 2022-221696

Impreso el 4 de Octubre de 2022 a las 02:13:27 PM

**"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

E: ECHEVERRI GOMEZ FERNANDO

X

: ANGEL DE GUTIERREZ MARIA

NOTACION: Nro 002 Fecha: 05-10-1982 Radicación: SN

oc: ESCRITURA 1603 del 23-09-1982 NOTARIA 10 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

SPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES

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

E: VELEZ ATEHORTUA FRANCISCO GONZALO

X c.c.2.422.532

NOTACION: Nro 003 Fecha: 05-10-1982 Radicación: SN

oc: ESCRITURA 1603 del 23-09-1982 NOTARIA 10 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$4,450,000

SPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

E: VELEZ ATEHORTUA FRANCISCO GONZALO

: ECHEVERRY GOMEZ FERNANDO

X c.c.8.222.619

NOTACION: Nro 004 Fecha: 19-07-1988 Radicación: 8821673

oc: ESCRITURA 1202 del 12-07-1988 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$400,000

Se cancela anotación No: 1

SPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

E: ANGEL DE GUTIERREZ MARIA

: ECHEVERRI GOMEZ FERNANDO

NOTACION: Nro 005 Fecha: 09-05-1994 Radicación: 9418128

oc: ESCRITURA 2355 del 06-05-1994 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$270,000,000

SPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

E: ECHEVERRI GOMEZ FERNANDO

: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA.

X

NOTACION: Nro 006 Fecha: 12-11-2010 Radicación: 2010-46706

oc: OFICIO 8421 del 04-11-2010 ISVIMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

SPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO

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

E: MUNICIPIO DE MEDELLIN

: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA

NIT# 8001670049X



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

Certificado generado con el Pin No: 221004544066008590

Nro Matrícula: 01N-293090

ágina 3 TURNO: 2022-221696

Impreso el 4 de Octubre de 2022 a las 02:13:27 PM

**"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

NOTACION: Nro 007 Fecha: 25-11-2011 Radicación: 2011-51322

oc: OFICIO SN del 12-09-2011 ISVIMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

SPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE OFERTA DE COMPRA

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

E: MUNICIPIO DE MEDELLIN

: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA

NIT# 8001670049

NOTACION: Nro 008 Fecha: 25-11-2011 Radicación: 2011-51323

oc: ESCRITURA 2356 del 08-09-2011 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,216,325,000

SPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL

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

E: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA

NIT# 8001670049

: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT# 8909052111

NOTACION: Nro 009 Fecha: 25-11-2011 Radicación: 2011-51323

oc: ESCRITURA 2356 del 08-09-2011 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

SPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE DA LINDEROS PARTICULARES Y ACTUALIZA UNA ABIDA DE 79.713 M2

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

E: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA

NIT# 8001670049 X

NOTACION: Nro 010 Fecha: 21-02-2014 Radicación: 2014-8316

oc: ESCRITURA 9 del 07-01-2014 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

SPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 2356 DEL 08/09/2011 DE LA NOT. 21 DE MEDELLIN, EN CUANTO A QUE EL REA RESTANTE CORRECTA ES 80.131,42 MT2.

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

E: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA

NIT# 8001670049 X

E: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT# 8909052111

NOTACION: Nro 011 Fecha: 26-03-2014 Radicación: 2014-13433

oc: ESCRITURA 2212 del 28-10-2013 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$153,412,000

SPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL AREA 2.739,50 M2.

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

E: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA

NIT# 8001670049

: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT# 8909052111



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

Certificado generado con el Pin No: 221004544066008590

Nro Matrícula: 01N-293090

ágina 4 TURNO: 2022-221696

Impreso el 4 de Octubre de 2022 a las 02:13:27 PM

**"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

NOTACION: Nro 012 Fecha: 26-03-2014 Radicación: 2014-13433

oc: ESCRITURA 2212 del 28-10-2013 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

SPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE AREA 77.391,99 M2. ACTUALIZA LINDEROS

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

E: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA

NIT# 8001670049X

NOTACION: Nro 013 Fecha: 19-03-2015 Radicación: 2015-12866

oc: ESCRITURA 2289 del 16-12-2014 NOTARIA VEINTIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$152,647,200

SPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA: 0335 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA SOBRE PARTE AREA 848.04 MTS 2,
REDIOS DOMINANTES LOS DE LA URBANIZACION MIRADOR DE CALASANZ Y ALTOS DE CALASANZ.

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

E: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA.

X NIT. 800.167.004-9

: ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.

NIT. 800.093.117-3

: BEPAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S.

NIT. 90.339.779-1

: CALAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S.

NIT. 811.033.664-4

: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

NIT. 890.942.766-4

: INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN

NIT. 900.014.480-8

NOTACION: Nro 014 Fecha: 19-03-2015 Radicación: 2015-12866

oc: ESCRITURA 2289 del 16-12-2014 NOTARIA VEINTIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$10,000

SPECIFICACION: CESION DE CONTRATO: 0123 CESION DE CONTRATO DE SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, A TITULO GRATUITO, SOBRE PARTE
REA 848.04 MTS 2

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

E: ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.

NIT. 800.093.117-3

E: BEPAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S.

NIT. 900.339.779-1

E: CALAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S.

NIT. 811.033.664-4

E: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

NIT. 890.942.766-4

E: INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE MEDELLIN

NIT. 900.014.480-8

: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.

NIT. 890.904.996-1

NOTACION: Nro 015 Fecha: 07-10-2016 Radicación: 2016-50188

oc: OFICIO 659 del 03-10-2016 ALCALDIA DE MEDELLIN de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

SPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO

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

E: DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

NIT. 890.900.286-0

: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA

NIT# 8001670049X



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

Certificado generado con el Pin No: 221004544066008590

Nro Matrícula: 01N-293090

ágina 5 TURNO: 2022-221696

Impreso el 4 de Octubre de 2022 a las 02:13:27 PM

**"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

NOTACION: Nro 016 Fecha: 09-11-2018 Radicación: 2018-51723

oc: OFICIO SN del 09-11-2018 GOBERNACION DE ANTIOQUIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

SPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE OFERTA DE COMPRA

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

E: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT# 8909052111

: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN S.A.S

X NIT:800167004-9

NOTACION: Nro 017 Fecha: 09-11-2018 Radicación: 2018-51725

oc: ESCRITURA 2454 del 08-08-2018 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$133,583,690

SPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL AREA DE 587.41 MT2 DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCION SSS491
EL 17-08-2016

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

E: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN S.A.S

NIT:800.167.004-9

: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT# 8909052111

NOTACION: Nro 018 Fecha: 09-11-2018 Radicación: 2018-51725

oc: ESCRITURA 2454 del 08-08-2018 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

SPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE A ESTE LOTE LE QUEDA UNA AREA 76.804,57 MTS2

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

E: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN S.A.S

X NIT:800.167.004-9

NOTACION: Nro 019 Fecha: 23-09-2020 Radicación: 2020-26488

oc: ESCRITURA 470 del 28-07-2020 NOTARIA CATORCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$74,146,943.75

SPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO: 0381 SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO SOBRE UNA FAJA DE TERRENO DE 382.25 M2
N DOS FRANJAS DELIMITADA POR LINDEROS PARTICULARES. PROYECTO BP22009131000.

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

E: CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN S.A.S - HOY

X NIT:800.167.004-9

: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.

NIT:890.904.996-1

RO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

ON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

;-> 5336796PORCION DE TERRENO

1 -> 5376685

7 -> 54676231 LOTE DE TERRENO



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

Certificado generado con el Pin No: 221004544066008590

Nro Matrícula: 01N-293090

ágina 6 TURNO: 2022-221696

Impreso el 4 de Octubre de 2022 a las 02:13:27 PM

**"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

ALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

notación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-2219 Fecha: 28-09-2011
E ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008
ROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).
notación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2015-1924 Fecha: 07-07-2015
E INCLUYE (CORREGIDO) NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL (SNC), RES. NO.
589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-SNR DE 23-09-2008)
notación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 11-07-2020
E ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985
ROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

SUARIO: Realtech

URNO: 2022-221696

FECHA: 04-10-2022

XPEDIDO EN: BOGOTA

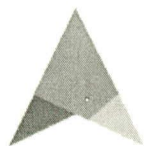
La guarda de la fe pública

El Registrador: OSCAR IVAN HERNANDEZ HERNANDEZ

PROYECTO RINCÓN DEL VALLE

CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE				
1	<u>La Fiduciaria</u>	Alianza Fiduciaria S.A., representada en este acto por CATALINA POSADA MEJÍA mayor de edad domiciliado en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043 de Envigado obrando en su calidad de Gerente de la Sucursal del Medellín, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, quien en el presente documento obra en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE .		
		<u>Dirección</u>	Carrera 43 A #14-57 Piso 7	<u>Ciudad</u> Medellín
		<u>Correo Electrónico</u>		
2	<u>Los Fideicomitentes Desarrolladores del PROYECTO</u>	Compañía de Constructores Asociados S.A. – C.A.S.A. identificada con NIT. 800.150.443-4, representada en este acto por Carlos Eduardo Loaiza Ortiz , mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía 16.204.104 obrando en su calidad de Gerente Principal (Representante Legal) tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.		
		<u>Dirección</u>	Calle 6 Sur 43ª-180	<u>Ciudad</u> Medellín
		<u>Correo Electrónico</u>		
		Acrecer S.A.S. identificada con NIT. 890.924.789, representada en este acto por Luis Miguel Peláez Gaviria , mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía 8.125.809 obrando en su calidad de Representante Legal tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.		
		<u>Dirección</u>	Calle 11B N° 31A – 64	<u>Ciudad</u> Medellín
3	<u>Proyecto</u>	Proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) denominado “Rincón del Valle”, ubicado en la Carrera 92 No. 61-198 en el Barrio Robledo de la ciudad de Medellín que estará conformado, por aproximadamente setecientos treinta (730) unidades de vivienda tipo apartamentos.		
		Los cuáles serán distribuidos y comercializados en cuatro (4) subetapas así		
		SUBETAPA UNO A (1A): Conformada por aproximadamente ciento ochenta y cuatro (184) unidades de vivienda tipo apartamentos. SUBETAPA UNO B (1B): Conformada por aproximadamente ciento ochenta y dos (182) unidades de vivienda tipo apartamentos. SUBETAPA UNO C (1C): Conformada por aproximadamente ciento ochenta y cuatro (184) unidades de vivienda tipo apartamentos. SUBETAPA UNO D (1D): Conformada por aproximadamente ciento ochenta (180) unidades de vivienda tipo apartamentos.		
4	<u>Vigencia Fase Pre - Constructiva</u>	SUBETAPA UNO A (1A): Veinte (20) meses, contados a partir de la firma del presente contrato de fiducia. Prorrogable por una vez por seis (6) meses adicionales automáticamente		
5	<u>Vigencia Fase Constructiva</u>	Se encuentra señalada en el presente contrato		
6	<u>FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA</u>	TAG_NUMERO_ENCARGO		
7	<u>Etapas del Proyecto</u>	SUBETAPA UNO A (1A)		
11	<u>ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL</u>	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE		

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



	PROYECTO (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 1.
12	<u>Clausulas limitativas a los derechos de los ADQUIRIENTES ADHERENTES</u>	<u>Cláusula Segunda – (Declaraciones Generales de los ADQUIRIENTES ADHERENTES)</u> <u>Cláusula séptima – (Derechos y obligaciones Generales del ADQUIRIENTE ADHERENTE)</u> <u>Cláusula décima séptima – (Derechos Del ADQUIRIENTE ADHERENTE)</u> <u>Cláusula vigésima octava – (Derechos de la Vinculación)</u>

INFORMACIÓN DEL ADQUIRIENTE ADHERENTE

ADQUIRIENTE ADHERENTE	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO

Que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** identificado en la caratula del presente contrato, quien se encuentra interesado en adquirir una unidad inmobiliaria señalada en la caratula, mediante el presente documento (el "**CONTRATO DE ADHESIÓN**") autorizo(amos) irrevocablemente a la **FIDUCIARIA**, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes clausulas previa mención de los siguientes:

ANTECEDENTES:

1. Que los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** tiene planificado el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo enunciado en la caratula del presente documento y será quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del **PROYECTO** quien desarrollará bajo su exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa las gestiones de ejecución de **EL PROYECTO**.
2. Que mediante documento privado de fecha _____ de _____ de _____, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE** a través del cual se llevara a cabo el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Que el contrato fiduciario tiene por objeto que **ALIANZA** reciba, administre e invierta los recursos que los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA** y realice la entrega al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los mismos una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO**, en virtud de la información suministrada por el **CONTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**, junto con su correspondiente documentación, de cada una de las etapas del **PROYECTO**, para que de esta manera los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** lleven a cabo la construcción del **PROYECTO** y a su culminación transfiera el **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** indicado en la carátula del presente documento al **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
4. **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**
5. **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** suscribe(n) el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** para efectos de vincularse a **FIDEICOMISO**, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia del **FIDEICOMISO**, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara conocer y aceptar en su totalidad.

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

6. Que **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se vincula como tal al mencionado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**, en virtud de la designación que les hacen los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** con el propósito de que a la terminación del **PROYECTO**, los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, les haga entrega material del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, y **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dichos **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** en los términos previstos en el presente contrato.
7. Para los anteriores efectos, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** suscribe(n) el presente acuerdo, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente acuerdo se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del **PROYECTO**, el cual es responsabilidad única y exclusiva de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.
8. Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** contraen con **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el cual además de instruir y notificar a **ALIANZA** acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA, FASE CONSTRUCTIVA Y FASE POSTCONSTRUCTIVA

CLAUSULA PRIMERA. Definiciones.

- 1.1. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el presente documento.
- 1.2. **ADQUIRIENTE ADHERENTE:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato y Una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES DE GIRO**, se denominará de esta forma al **ADQUIRIENTES ADHERENTES** en la fase Constructiva del **PROYECTO**.
- 1.3. **BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Son los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.
- 1.4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO:** Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **CONSTITUYENTE**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.
- 1.5. **CONSTRUCTOR:** Es la sociedad **COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. – C.A.S.A.**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N - 293090 en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, por tanto es el único responsable de la construcción y por lo tanto tiene la calidad de "Constructor" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son de este las obligaciones de Constructor bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **ALIANZA** ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de la sociedad **COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. – C.A.S.A.**
- 1.6. **CONTRATO:** Corresponde al contrato del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.
- 1.7. **FIDEICOMISO INMOBILIARIO:** Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario constituido por el **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y **ALIANZA**, con la finalidad de adelantar el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo previsto en el **CONTRATO**.
- 1.8. **ENAJENADOR:** Es la sociedad **ACRECER S.A.S.**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones de este contrato, en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, es el único responsable de la enajenación y por lo tanto tiene la calidad de "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tal razón son de este las obligaciones de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **ALIANZA** ni como

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad de la sociedad **ACRECER S.A.S.**

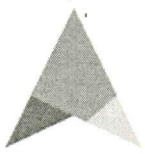
- 1.9. **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO:** Son los fideicomitentes indicados en la caratula del presente contrato quienes serán los responsables del desarrollo del **PROYECTO**.
- 1.10. **FIDUCIARIA:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.11. **FONDO:** Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del **FONDO** son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
- 1.12. **PROYECTO:** Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.13. **TÍTULO JURÍDICO:** Corresponde al título jurídico bajo el cual el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** realizará la transferencia jurídica del **PROYECTO** a favor de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, en vigencia del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** conforme lo previsto en el presente **CONTRATO**, el cual para el presente contrato corresponde a (*compraventa/ beneficio de área*).
- 1.14. **VINCULACIÓN:** corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente el cual incluye el diligenciamiento por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La **FIDUCIARIA**, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN**, en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

CLAUSULA SEGUNDA. DECLARACIONES GENERALES DE LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES:

Con la suscripción del presente el(los) **ADQUIRIENTES ADHERENTES** manifiesta(n) expresamente:

1. Que recibió(eron) copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Que fue informado que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el **CONTRATO**, el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y pueden consultarse consultar en la página web www.alianza.com.co.
3. Que le fue informado que **ALIANZA** cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, cuyas funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de sus intereses como consumidor(es) financiero(s).
4. Que le fue informado que sus derechos como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +601 6108161, +601 6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.
5. Que el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.
6. Que conoce y acepta que la **FIDUCIARIA** en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- en el marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.
7. Que con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que **ALIANZA** ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI,

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



el (los) **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al (los) **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU o una persona natural residente de los EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU). En el evento que el (los) **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** o **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** estén obligados a tributar en Estados Unidos, tiene que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

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

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

8. Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona en la caratula del presente documento.
9. Anexo al presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** mi **VINCULACIÓN** debidamente diligenciado a través del el mecanismo de vinculación establecido por Alianza, el cual podrá tener componentes tecnológicos biométricos y consultas de información con sus correspondientes anexos y soportes exigidos por la **FIDUCIARIA**, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera en cumplimiento de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adicionen o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
10. En el evento en que el (los) **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
11. Con la suscripción digital o por cualquier medio, del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, en calidad de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, acepto los términos y condiciones del mismo, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador o la que se indique según el mecanismo utilizado.
12. Que el punto de equilibrio del **PROYECTO** fue establecido directamente por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, sin participación de **ALIANZA**, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.
13. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que **ALIANZA** como sociedad, como administradora del **CONTRATO** no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** suscriba conmigo.
14. Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA**, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo previsto en la cláusula cuarta del presente documento.
15. Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de cesión del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** causará una comisión a favor de **ALIANZA** equivalente a 0.5 SMMLV, la cual estará a mi(nuestro) cargo.
16. Que **ALIANZA**: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción, promoción para la comercialización, enajenación de inmuebles, ni construye directa o indirectamente y

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



- desarrollo del **PROYECTO**, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y (iii) será única y exclusivamente responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** quienes estarán encargados de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, así como suministrar todos los recursos necesarios para realizar el **PROYECTO**.
17. Que la responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).
 18. Que Autorizo(amos) a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el **FIDEICOMISO** a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el **CONTRATO**, si así lo acuerda con la **FIDUCIARIA**, en cuyo caso desde ahora autorizo a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.
 19. Que aquellas modificaciones que alteren de manera material las **CONDICIONES DE GIRO** definidas en el **CONTRATO**, mis derechos como **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, la descripción del **PROYECTO** o la parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** del **CONTRATO**, deberá ser aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**, salvo que corresponda al 50% de la descripción del **PROYECTO**.
 20. Que el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.
 21. Que las declaraciones y manifestaciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.
 22. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web www.alianza.com.co. Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
 23. Que he(hemos) recibido en la sala de negocios de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la **FIDUCIARIA** respecto al desarrollo del **PROYECTO**, el control de la cartera y tesorería del **PROYECTO**, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de **ALIANZA** se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.
 24. Que la **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente al (los) **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** la actualización de los datos aquí indicados y el (los) **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** o **ADQUIRIENTES ADHERENTES** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.
 25. Que por la suscripción del presente documento, la **FIDUCIARIA** acepta la vinculación del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** al **CONTRATO**, y faculta a la **FIDUCIARIA** para poner a disposición del **BENEFICIARIO CONDICIONADO**, los dineros entregados y administrados en el **FONDO** junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
 26. **ALIANZA** ni individualmente considerada ni como vocera y administradora del no participa en el desarrollo del **PROYECTO**, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado **PROYECTO**, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** ni al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



27. La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en el Fondo Abierto Alianza.
28. **ALIANZA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
29. El **ADQUIRIENTE ADHERENTE** ha sido informado que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados. De igual manera queda expresamente prohibido a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** durante toda la vigencia del presente contrato.
30. 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 **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
31. EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y/o a **ALIANZA**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del **CONTRATO**, del cual declaro haber recibido una copia del mismo.
32. EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara Conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, y que serán éstas (las **CONDICIONES DE GIRO**) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del **PROYECTO** haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la **FIDUCIARIA**. Salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.
33. Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **ADQUIRIENTE ADHERENTE** o de los mismos **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
34. En el evento en que los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** instruyan a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, 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 los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.
35. La cesión de las calidades de **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** o del responsable del desarrollo del **PROYECTO**, deberán contar con la previa de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** durante cualquier fase del **PROYECTO**, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el **PROYECTO**, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción

CLAUSULA TERCERA. Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del **CONTRATO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**.

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



5. Por incumplimiento de el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en la entrega de los aportes indicados en este contrato, por un plazo mayor a sesenta (60) días calendario, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**. En este evento, **ALIANZA** procederá a notificar por escrito a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** respecto de la mora del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, y los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** tendrán plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
6. Por encontrarse el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** o el (los) **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
7. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria pactada en el **CONTRATO** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
8. El **ADQUIRIENTE ADHERENTE** que 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, así como por la inclusión del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.
9. La muerte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**.
10. Cuando llegado el momento de escriturar el(los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicado en la parte inicial del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble

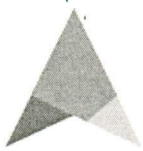
PARÁGRAFO PRIMERO: Durante la vigencia del presente contrato el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** han pactado de manera libre, consciente y voluntaria el acuerdo por desistimiento regulado en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** fijada más adelante. Suma de dinero que será descontada en aquellos casos que aplique, de los dineros entregados por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Durante la vigencia del **CONTRATO** y antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos a que haya lugar en favor del **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha de radicación por parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Durante la vigencia del **FIDEICOMISO** y con posterioridad del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, los recursos a que haya lugar en favor del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha de radicación por parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y . En caso de insuficiencia de recursos en el **FIDEICOMISO**, los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** desistido menos la suma correspondiente, con el fin de que **ALIANZA** proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el, a devolver tales recursos a EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO: Transcurridos un (1) mes desde la fecha en que haya(hayamos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(hayamos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria, la **FIDUCIARIA** con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que apertura en el **FONDO** una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



CLAUSULA CUARTA. EL ADQUIRIENTE ADHERENTE sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y aceptación de **ALIANZA**. Y deberá surtir el proceso de **VINCULACIÓN**.

CLAUSULA QUINTA. Notificaciones: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Medellín y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este documento. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

CLAUSULA SEXTA. Actualización De Información. Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **ALIANZA** al momento de la vinculación. **ALIANZA** queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente acuerdo, 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 **ADQUIRIENTE ADHERENTE** 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.

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

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 DE ADHESIÓN**, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CLAUSULA SEPTIMA. Derechos y obligaciones Generales del Adquiriente Adherente:

7.1. Manifiesto que los siguientes son los derechos generales por mi adquiridos en mi calidad de ADQUIRIENTE ADHERENTE durante toda la vigencia del presente contrato:

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



- i. Que la Fiduciaria me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- ii. A ser notificado y otorgar mi aprobación por mí(nosotros) previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las **CONDICIONES DE GIRO** definidas en el **CONTRATO**, mis derechos como **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, la descripción del **PROYECTO** o la parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** del **CONTRATO**, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**.
- iii. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.

7.2 Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de ADQUIRIENTE ADHERENTE:

- i. Realizar los aportes a los que me obligo en el cuadro de aportes del presente contrato, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el en el Anexo 2.
- ii. Diligenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- iii. Las demás establecidas en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
- iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
- v. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia 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.
- vi. Obtener previamente aprobación de la **FIDUCIARIA** y de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al **FONDO**.
- vii. Suscribir los documentos conexos con los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** que éste establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**. Queda entendido que ni el **FIDEICOMISO** o **ALIANZA** realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.
- viii. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero.
- ix. Abstenerse de entregar recursos al **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** como consecuencia de la prohibición de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** de recibir recursos de los **ADQUIRIENTE ADHERENTE** establecida en la cláusula 5.2.20 del presente **CONTRATO**.

7.3 Obligaciones de la FIDUCIARIA:

1. Recibir los aportes, y el valor de la cuota inicial, los cuales realizaré de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2 de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente y exista la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi **VINCULACIÓN** con **ALIANZA**, los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** se abstendrá de entregarme tarjetas de recaudo, por lo que en el evento en el que la **FIDUCIARIA** detecte que he depositado recursos de terceros no vinculados será una causal para terminar inmediatamente el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
2. Informar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, en caso que no se acrediten las **CONDICIONES DE GIRO** en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), y restituir a mí(nuestro) favor o pondrá a mí(nuestra) disposición los

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

recursos entregados junto sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el FONDO.

3. Informar a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, para que este imparta a ALIANZA las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**
4. Las demás previstas en el presente contrato y en el **CONTRATO del FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.

7.3 Obligaciones del FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO:

1. **BENEFICIARIO CONDICIONADO** se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, durante toda la vigencia del presente contrato y conforme del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.
2. Las demás previstas en el presente contrato y en el contrato del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.

CLAUSULA OCTAVA. Estipulaciones Verbales: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el cual constituye un acuerdo completo, total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

CLAUSULA NOVENA. MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor del **CONTRATO** y a cargo del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

CLAUSULA DÉCIMA. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. El objeto del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** consiste en mí (nuestra) vinculación a la fase de preventas del **PROYECTO** del **CONTRATO** para la adquisición del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicada en el encabezado del presente documento y administre los recursos existentes en la participación individual constituida en el **FONDO** a mi (nuestro) nombre. Lo anterior, hasta tanto los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** se cumpla las **CONDICIONES DE GIRO**, los mismos sean puestos a disposición del **BENEFICIARIO CONDICIONADO** podrá disponer de los recursos junto con sus rendimientos, por mí (nosotros) entregados, dentro del plazo de duración establecido en la carátula del presente contrato.

PARÁGRAFO: Dada la estructura del esquema fiduciario, el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** hace parte integral del **CONTRATO**.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO: El **FIDEICOMISO** que se constituyó mediante el **CONTRATO** al cual me estoy vinculando a través del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la **FIDUCIARIA** para su administración en los términos establecidos en **EL CONTRATO** y este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y/o (II) los recursos entregados por los **ADQUIRIENTE ADHERENTE** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**, serán aportados de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1.

Para todos los efectos, los recursos dinerarios se entienden como bienes asociados al encargo hasta tanto la **FIDUCIARIA**: (i) tenga certeza sobre la consignación de los mismos; (ii) exista la plena identificación del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** propietario de dichos recursos aportados y (iii) previa **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: CONDICIONES DE GIRO. Corresponde a las condiciones a ser acreditadas por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** dentro del término dispuesto en la duración de la caratula del

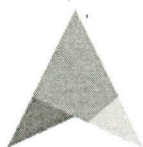
El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y del **CONTRATO**, para de cada una de las etapas del **PROYECTO**, y que corresponden a las siguientes respecto de las cuales la **FIDUCIARIA** validará y me (nos) informará su cumplimiento:

Condiciones jurídicas del Proyecto	Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia del INMUEBLE al presente FIDEICOMISO .
	La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en cual conste la transferencia en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA .
	La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO , con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por la FIDUCIARIA , es decir, que se hayan aportado los documentos solicitados para tal fin (hoja de vida, tarjeta profesional vigente del abogado, copia de documento de identificación, certificado de antecedentes disciplinarios y encontrarse registrado en el sistema de información SIRNA), con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO , y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES .
Condiciones Técnicas:	La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES acompañada del Certificado de Ejecutoria. Dicha Licencia en ningún caso estará en cabeza de Alianza Fiduciaria S.A. individualmente considerada ni del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE .
	La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra.
	La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO , en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente, y que hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación
	La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
	La entrega a la FIDUCIARIA de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del PROYECTO debidamente suscrita por el representante legal de los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO , y certificada por el INTERVENTOR en la que se establezcan claramente los recursos con los cuales se desarrollará el proyecto.
	La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES , que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO , teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE identificado con el NIT. 830.053.812-2. En dicha póliza deberá constar el valor asegurado, el cual deberá ser como mínimo el valor de los costos directos del PROYECTO .
	CONTRATOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el SESENTA POR

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



<u>Condiciones Financieras</u>	CIENTO (60%) de los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO que conformen cada etapa, junto con sus correspondientes encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en las cuales designen a los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO como BENEFICIARIOS de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO se hayan reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA 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 inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión.
<u>Otros</u>	Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN. La designación del INTERVENTOR del PROYECTO. Lo anterior se acreditará con la entrega de: (i) Carta de asignación de interventor firmado por el GERENTE del proyecto (Si es una sociedad, esta debe remitir un documento adicional designando el profesional que llevará a cabo esta función), (ii) carta de la interventoría de independencia, (iii) Certificado Copnia, (iv) Hoja de vida del Interventor con una experiencia mínima de dos (2) años (si es una sociedad deben presentar adicionalmente una presentación de la empresa), y (v) deberá encontrarse vinculado en la FIDUCIARIA. Que los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO hayan pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO.

PARÁGAFO: Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del **PROYECTO** y **ALIANZA** procederá informar del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, para que este imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**. Así mismo, el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** accederá a los rendimientos producidos por mis (nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso podré(podremos) optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**. Si decido(decidimos) no continuar con la vinculación, me(nos) podré(podremos) retirar sin que haya lugar al cobro de la suma prevista en el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: Descontar la comisión prevista para la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del **FONDO**, en virtud del cual se invierten los recursos de conformidad con lo establecido en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: El **BENEFICIARIO CONDICIONADO** directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo

CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA: DERECHOS DEL ADQUIRIENTE ADHERENTE:

1. A que los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
2. A que una vez los recursos sean puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.
3. En caso que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

CONDICIÓN SUSPENSIVA:

El presente CAPITULO empezará a regir una vez los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO acrediten ante ALIANZA las CONDICIONES DE GIRO.

CLÁUSULAS

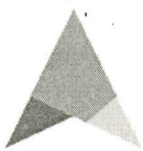
CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: VINCULACIÓN: Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** adquirirá la calidad de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** con respecto al fase constructiva, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia del **FIDEICOMISO**. Por lo tanto, lo que al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** sobre el(los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** descrito(s) en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** y 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 folio de matrícula inmobiliaria del(los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no adquirirá el carácter de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO** al cual se vincula tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, siempre y cuando se encuentre al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en los anexos y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**. EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del **PROYECTO** y de la unidad señalada, puede sufrir variaciones, no obstante lo cual, el **PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de este acuerdo. En la transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato de las unidades individuales que adquirirá(n) el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del **PROYECTO** y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE manifiesta que conoce y acepta que el **PROYECTO** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO TERCERO. Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** garantizan al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** que no han ofrecido ni comprometido con ninguna persona la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** a que hace referencia éste **CONTRATO DE ADHESIÓN** y declaran que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará el **PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el **PROYECTO**, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, se obligan a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde a la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** descrita en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**.

PARÁGRAFO QUINTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEXTO: Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** concurrirán a la defensa de **ALIANZA**, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

PARAGRAFO SÉPTIMO: Manifiesto conocer que al momento en que los recursos por mí entregados sean puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** en virtud de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, yo seré registrado como **ADQUIRIENTES ADHERENTES** del fase constructiva del **FIDEICOMISO** a través del cual los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** llevan a cabo el desarrollo del **PROYECTO**.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, de la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a la que se refiere este **CONTRATO**, la cual se traspasará como cuerpo

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** o por sus cesionarios registrados en **ALIANZA**, (iii) y el **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, en la fecha y notaría que informen los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y de la promesa de compraventa suscrita con los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y así sea informado a la **FIDUCIARIA** así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el **PROYECTO** y del cual se deriva la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia este contrato.

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **ADQUIRIENTE ADHERENTE** por la prórroga que el **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** le conceda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **ALIANZA** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, señalada en la primera hoja de este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

PARÁGRAFO TERCERO: **ALIANZA** otorgará la escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato en la fecha indicada, y los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del **PROYECTO** sin que medie culpa de **ALIANZA** o de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, huelga del personal de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

PARAGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente acuerdo el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO** como sanción, una suma equivalente a dos (2)

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO**, en el evento en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** de la boleta de entrada a registro, en todo caso el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** desde ya autoriza a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** informarán al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** una sanción equivalente al veinte (20%) del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a **ALIANZA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, para lo cual **ADQUIRIENTE ADHERENTE** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **ALIANZA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARAGRAFO SEXTO: De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** a favor de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** deberán protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del **FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE** adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

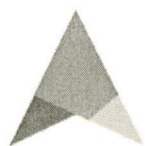
CLAUSULA VIGÉSIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble se efectuará directamente por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** a el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el **CONTRATO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y un representante de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** ha recibido los inmuebles y que los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** se obligan a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado. No obstante el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** podrá presentar objeciones relacionadas con diferencias sustanciales a las ofrecidas respecto del(los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** al cual se vinculó y acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio a fin de que las mismas sean dirimidas. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en las oficinas de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** ni **ALIANZA** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



instalado sin culpa de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

PARÁGRAFO CUARTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s], conexión internet y TV, conexión de gas, corren por cuenta exclusiva de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**

PARÁGRAFO QUINTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta **EL PROYECTO**, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEXTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** y son responsabilidad de éste.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato serán por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, de acuerdo con la preliquidación que éste haga, para que los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**; el faltante, si existiere, será cubierto por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** respecto de la cual se vincula el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por el **FIDEICOMISO**.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** se obligan a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato. Igualmente a partir desde la mencionada fecha será de cargo de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quienes desde ya autorizan a **ALIANZA** a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este acuerdo por medio de escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al **PROYECTO**, deberá ser asumido íntegramente por **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: Los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** harán entrega del inmueble objeto de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** de conformidad con la ley. El **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA: REMUNERACIÓN: ALIANZA cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual **ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara conocer y aceptar.

ALIANZA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra **ALIANZA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este acuerdo, EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a **ALIANZA** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA: La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del **FIDEICOMISO** y en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DURACIÓN FASE CONSTRUCTIVA: veinticuatro (24) meses contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de cada etapa prorrogables automáticamente por seis (6) meses adicionales.

CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: El **BENEFICIARIO CONDICIONADO** directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 O o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. Para aplicar estos desistimientos ante **ALIANZA** será suficiente únicamente una comunicación dirigida por los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** en ese sentido.

CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: DERECHOS DE LA VINCULACIÓN

Manifiesto que los siguientes son mis derechos de la vinculación

1. A ser registrado como acreedor beneficiario del **FIDEICOMISO** en virtud de los aportes realizados por mí, en calidad de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en vigencia del **FIDEICOMISO**.
2. A que me sea transferido el derecho de dominio de la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** a que hace referencia este contrato, por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del **FIDEICOMISO**, una vez los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** hayan 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 DE ADHESIÓN**, 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 mencionada **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO**.

ACUERDO POR DESISTIMIENTO

LA PRESENTE CLÁUSULA ATIENDE A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO Y EL ADQUIRIENTES ADHERENTES. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE CONTRATO DE SANCIÓN POR DESISTIMIENTO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2021

(En caso que se entienda que el (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** desiste(n) de su

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



vinculación conforme a esta Cláusula, salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del (de los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, este (estos) último(s) autoriza(n) a que se le(s) descuente el veinte por ciento (20%) del valor de los aportes totales que me comprometo a entregar en este negocios, por concepto del ejercicio del derecho a desistir de su vinculación, y que dicha suma sea entregada a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**. En consecuencia, la **FIDUCIARIA** pondrá a disposición del (de los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que acaezca el evento bajo el cual se entienda que existe un desistimiento por parte del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. En caso de que los recursos sean insuficientes para el pago de la sanción aquí establecida, **ALIANZA** en su calidad de vocero del **FIDEICOMISO** otorga poder expreso a **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** para que gestione los trámites legales requeridos para el cobro de las sumas pendientes al (los) **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

Los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO Y EL ADQUIRIENTE ADHERENTE pactan el ACUERDO POR DESISTIMIENTO, además de las causales previstas en el presente contrato el presente documento y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, con ocasión de las causales de desistimientos contemplados, autorizo(autorizamos) a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO.

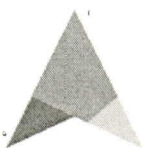
En señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo el presente documento, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

ADQUIRIENTE ADHERENTE	Identificación
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION
LA FIDUCIARIA Vocera y administradora del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE	
Documento Firmado Digitalmente	
LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO	
Documento Firmado Digitalmente	

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES

Valor total de la vinculación:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRE COSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Aportes en efectivo	TAG_CUOTA_INICIAL

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.



Total de la Financiación: Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del ADQUIRIENTE ADHERENTE carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el CONSTITUYENTE al ADQUIRIENTE ADHERENTE.	TAG_TOTAL_FINANCIACION
---	------------------------

PLAN DE ENTREGA DE LOS APORTES EN EFECTIVO

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CU OTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VAL OR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FE CHA

ANEXO 1 – A LA PARTE I DE ESTE CONTRATO DE VINCULACIÓN

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

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_CU OTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_VAL OR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FE CHA

Total de la cuota inicial: TAG_CUOTA_INICIAL
Total Financiación: TAG_CREDITO_HIPOTECARIO

El presente contrato de adhesión fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-010-000 del 10 de noviembre de 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el mismo oficio.

MODELO ACTA DE ENTREGA

En la ciudad de Medellín, a los veintiocho (28) días del mes de noviembre del año Dos Mil dos (2022), nos reunimos los suscritos Mónica Vázquez Vélez, identificado (a) con la cédula de ciudadanía número 1.128.266.383 actuando en calidad de Representante del proyecto **Rincón del Valle** quién en adelante se denominará **EL VENDEDOR**, y el (la) (los) señor (a) (es): Mónica Vázquez Vélez, también mayor(es) de edad, vecino(s) de Medellín, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía N.º 1.128.266.383, quien(es) en adelante actúa(n) en calidad de representante legal de la empresa ACRECER SAS, identificada con el NIT. 890.924.789-7 y en adelante se denominará(n) **EL (LA) (LOS) PROPIETARIO(A)(S)**; con el fin de realizar la entrega real y material del siguiente inmueble:

APARTAMENTO No _____ PARQUEADERO _____ ÚTIL _____

Con la presente confirmamos haber recorrido e inspeccionado detenida y cuidadosamente la unidad mencionada, se deja constancia que **EL VENDEDOR** ha hecho entrega real y material en la fecha de este documento, del referido inmueble a **EL (LA) (LOS) PROPIETARIO(A)(S)**, quien(es) lo declara(n) recibido a entera satisfacción, manifestando igualmente que el mismo se ajusta en todos los planos de ubicación, especificaciones y áreas aproximadas aprobadas por el Municipio de Medellín.

A partir de la fecha de esta acta, será a cargo de **EL (LA) (LOS) PROPIETARIO(A)(S)** todos los gastos que demande el sostenimiento del citado inmueble y de los bienes de uso común entre los copropietarios que conforman **Rincón del Valle.**, tales como impuestos nacionales y municipales, servicios públicos, tasa de aseo, administración, entre otros que corresponda a **EL (LA) (LOS) PROPIETARIO(A)(S)**

INVENTARIO DE ENTREGA: Ver Anexo Inventario de entrega el cual hace parte integral de la presente acta.

OBSERVACIONES ADICIONALES:

Se advierte a **EL(LOS/LA) PROPIETARIO(S)(A)**, que para que el promotor de **Rincón del Valle** se comprometa a efectuar reparaciones sobre el bien entregado deberá someterse a los siguientes términos y condiciones:

1. Si las observaciones pertinentes no aparecen consignadas en la presente acta, no serán aceptados reclamos por el ESTADO GENERAL de: Pintura de Muros y cielos, Carpintería metálica y de madera, Pisos y enchapes, aparatos sanitarios, electrodomésticos, vidrios y cerraduras.

2. Dentro de los dos meses siguientes a la fecha de recibo de los inmuebles deberán indicarse los reclamos acerca del FUNCIONAMIENTO de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y demás redes y ventanas.
3. Dentro de los doce meses siguientes a la fecha de recibo de los inmuebles deberán indicarse los reclamos relacionados a los acabados del inmueble tales como: carpintería, electrodomésticos, aparatos y griferías. Así mismo como los reclamos correspondientes al COMPORTAMIENTO sobre pisos y enchapes.
4. Dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de recibo de los inmuebles podrán formularse reclamos concernientes a goteras o filtraciones de agua, fisuración o agrietamiento de muros.
5. Una vez concluidos los plazos anteriores, el promotor de **RINCON DEL VALLE** solo otorgará garantía sobre la estabilidad de la estructura por un término de 10 años.

Estas garantías son otorgadas por el promotor de Rincón del Valle, no obstante, quien figure como fabricante, instalador o suministrador de estos bienes o acabados, puede haber otorgado una garantía mayor, por lo tanto recomendamos consultar el respectivo Manual del Usuario o de la Copropiedad, para corroborar esta situación, y reclamar directamente a proveedores.

Se declara que el inmueble cuenta con servicios públicos, y a continuación se detalla la lectura de los medidores:

Lectura de contador de Gas a la fecha _____

Lectura de contador de Energía a la fecha : _____

Lectura de contador de agua a la fecha : _____

EL(LOS/LA) PROPIETARIO(S)(A) deberá tramitar a título personal los derechos de conexión del Gas ante EPM.

Igualmente deberá solicitar la conexión de servicios de telefonía, internet y televisión a UNE para el cual se entrega números telefónicos que podrán asesorarlos de manera adecuada en este trámite.

Se hace entrega del MANUAL TECNICO en cd. Este incluye además del manual, todas las fichas técnicas y de garantía de los materiales o equipos instalados. Se entrega también INSTRUCTIVO PARA CONSTRUCCIÓN DE LAS REFORMAS DE SU INMUEBLE.

Para constancia se firma en Medellín a los _____ (____) días del mes de _____ del año Dos Mil Veinte (2022), en dos copias del mismo tenor.

NOMBRE:

C.C.

**En representación de
RINCON DEL VALLE**

NOMBRE:

CC.

PROPIETARIO

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APTO. XXXX TORRE XX RINCÓN DEL VALLE
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)
FONDO NRO. XXXXXXXXXX**

Entre los suscritos a saber: [REDACTED] mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado como aparece al pie de su firma, quien en este acto obra en su calidad de Representante Legal y, por lo tanto, en nombre y representación de **ACRECER S.A.S. – NIT. 890.924.789**, sociedad comercial, domiciliada en Medellín, legalmente constituida, cuya constitución, vigencia, representación y alcance de facultades que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, con facultades otorgadas por la Junta Directiva en el Acta # 21 del 17 de agosto de 2022 para la celebración del presente acto, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de una parte; y de la otra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, domiciliado(s) en XXXXXX, identificado(s) tal y como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), obrando en nombre propio y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** contenido en las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas, se regirá por las normas jurídicas vigentes sobre la materia:

ANTECEDENTES

1. **PREEXISTENCIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:** Mediante documento privado de fecha 19 de agosto de 2022, se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, por el cual se constituyó un Patrimonio Autónomo denominado RINCON DEL VALLE para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO denominado RINCÓN DEL VALLE, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA y/o FIDEICOMISO, cuyo vocero y administrador es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
2. **PROYECTO INMOBILIARIO:** En el Contrato de Fiducia se dijo que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, permitirá el desarrollo por cuenta y riesgo de LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS DESARROLLADORES, de un PROYECTO de construcción por etapas denominado RINCÓN DEL VALLE– PROPIEDAD HORIZONTAL. Este PROYECTO es un Desarrollo Inmobiliario de Vivienda de Interés Social destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997; localizado en [REDACTED] del municipio de Medellín, Departamento de Antioquia y conformado por aproximadamente [REDACTED] Unidades Inmobiliarias de [REDACTED] m2 en promedio, distribuidas en [REDACTED] TORRES de [REDACTED] pisos de altura con [REDACTED] Apartamentos por piso; además contará con parqueaderos comunes en superficie, salón comunal, gimnasio, juegos infantiles, piscina para adultos y niños, placa deportiva, zona de mascotas, sendero ecológico, cuarto de basuras y portería.

3. **RESPONSABILIDAD DE LA PROMITENTE VENDEDORA:** EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO ENAJENADOR, para la comercialización del PROYECTO, actuará como PROMITENTE VENDEDORA y responderá ante los PROMITENTES COMPRADORES por el PROYECTO, calidad, saneamiento por evicción y vicios redhibitorios y garantía en los términos del estatuto del consumidor.
4. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** El(Los) PROMITENTES COMPRADOR(ES), conjuntamente con la firma del presente contrato, ha suscrito un Contrato de Adhesión, por medio del cual autoriza e instruye a LA FIDUCIARIA, para que como vocera del Fideicomiso, traslade a favor del PROMITENTE VENDEDOR junto con los rendimientos que eventualmente se generen, las sumas de dinero que aporte de acuerdo con lo previsto en dicho Contrato, una vez EL PROMITENTE VENDEDOR cumpla con las condiciones de entrega de los recursos, previstas en la cláusula Décima Tercera del citado Contrato.
5. Así mismo, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce y acepta que si EL PROMITENTE VENDEDOR no cumple con las condiciones señaladas para la entrega de recursos dentro del término previsto para ello, en el contrato de adhesión, o en su prórroga, LA FIDUCIARIA le devolverá los dineros que haya entregado y sus eventuales rendimientos, una vez realizados los descuentos que de conformidad con el presente documento y con la Ley, deban hacerse, sin que ello genere incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y la presente promesa perderá todos sus efectos, declarándose las partes a paz y salvo por todo concepto. Así mismo, si las condiciones de entrega de los recursos o punto de equilibrio, se cumplen dentro del plazo o el de su prórroga, el presente contrato quedará en firme.
6. EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO ENAJENADOR en el FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE tiene impartidas instrucciones a la FIDUCIARIA, para que como vocera del Fideicomiso RINCÓN DEL VALLE, en su calidad de titular de los inmuebles, a la terminación del PROYECTO y cumplidas las obligaciones pactadas en este instrumento, transfiera a título de venta a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, las unidades resultantes del PROYECTO.

Teniendo en cuenta los ANTECEDENTES antes expresados, se celebra el siguiente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO ENAJENADOR se obliga a que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE, transfiera a título de COMPRAVENTA, a EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien:

Apartamento No. XXX, destinado a vivienda, situado en el piso XXX de la Torre X, con un área bruta construida aproximada de XXX metros cuadrados y un área privada construida aproximada de XXX metros cuadrados. Este apartamento aparece dibujado en el plano

que, firmado por EL PROMITENTE COMPRADOR, se anexa a este contrato y hace parte integrante de él.

A este inmueble le corresponderá la matrícula inmobiliaria que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte una vez se registre el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se refiere la cláusula sexta de éste contrato.

No obstante las cabidas mencionadas, la venta se realizará como cuerpo(s) cierto(s) y por consiguiente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta que puede haber variaciones que no sean esenciales del proyecto, que modifiquen el área mencionada, el diseño o alguna especificación, como consecuencia de exigencias técnicas del proceso constructivo o en cumplimiento de lo dispuesto por la autoridad competente, hasta un 10% del área bruta construida y privada señaladas antes, por lo que las variaciones en área declarada y la efectivamente entregada no se entenderá como incumplimiento y no dará lugar a reclamaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: El bien objeto de esta promesa hace parte de RINCÓN DEL VALLE - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la [REDACTED] del municipio de Medellín, departamento de Antioquia, el cual se construye sobre el siguiente bien inmueble:

LOTE [REDACTED] DEL PROYECTO RINCÓN DEL VALLE.

Un lote de terreno, situado en el municipio de Medellín, que tiene una cabida de [REDACTED] metros cuadrados, cuyo perímetro está comprendido entre los puntos [REDACTED] punto de partida del plano [REDACTED], localizado en la [REDACTED] del municipio de Medellín, presenta los siguientes linderos referidos al sistema de referencia oficial Magna Sirgas y proyección cartográfica Central:

Sistema de coordenadas proyectadas: Gauss Krüger MAGNA CENTRAL
SIRGAS

Proyección: Transverse Mercator

Falso Este: 1000000

Falso Norte: 1000000

Longitud de origen: [REDACTED]

Latitud de origen: [REDACTED]

LINDERO 1:

LINDERO 2:

LINDERO 3:

LINDERO 4:

De acuerdo con la delimitación anterior, la cabida calculada para este inmueble es de [REDACTED] (____). Los datos de los puntos, las coordenadas, las distancias y la cabida, fueron tomados del levantamiento

planimétrico No. ____ elaborado por el Ingeniero Topógrafo ____
identificado con la matrícula Profesional ____.

Este inmueble se identifica con la Matricula Inmobiliaria No. ____ de la Oficina
de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Antioquia.
Código catastral aun sin asignar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada tanto al bien prometido como al acceso principal del Edificio es provisional, ya que la definitiva será la que asigne la Subsecretaría de Catastro de Medellín. En el evento en que no coincidan con las antes indicadas, les serán informadas por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO TERCERO: La descripción y linderos del inmueble prometido se determinarán en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio y constarán claramente en la respectiva escritura de venta que solemnizará el presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: En el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la respectiva escritura de venta se indicará tanto el área privada construida aproximada como el área bruta construida aproximada del apartamento, siendo menor la primera ya que se calcula excluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes.

PARÁGRAFO QUINTO: Con la suscripción de este contrato, EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce y acepta que el área bruta construida antes señalada podrá aumentar o disminuir hasta en cinco por ciento (5%) con relación al área bruta construida indicada en el reglamento de propiedad horizontal, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de su parte. En este evento, no habrá lugar al aumento o disminución del valor que EL PROMITENTE COMPRADOR se obligó a pagar. Si la diferencia es mayor al cinco por ciento (5%), si habrá lugar a recalcular el precio, teniendo como base al valor por metro cuadrado asignado a la unidad inmobiliaria, aumentando el precio si el área bruta construida fuere superior; en este evento tampoco se considerará incumplimiento para ninguna de las partes.

SEGUNDA. ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción del inmueble prometido en venta, se regirán por las siguientes normas:

a) EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce los planos presentados para la aprobación de la Curaduría Primera de Medellín, los cuales servirán de base para la identificación exacta del bien prometido, a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida, la cual debe ser aprobada por dicha Curaduría.

b) Con este contrato se firma por las partes el listado de especificaciones del inmueble y las de su construcción, pliego que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que EL PROMITENTE COMPRADOR tiene derecho a

exigir y lo que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligada a entregar. Se deja constancia de que las especificaciones de construcción pueden ser objeto de modificaciones por exigencias formuladas por las autoridades municipales competentes o por situaciones imprevistas generadas en el suministro y disponibilidad en el mercado de los materiales, que obliguen a cambios por otros que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos.

c) En el caso en que a EL PROMITENTE COMPRADOR se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la Curaduría Primera de Medellín, pero se deja constancia que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a LA PROMITENTE VENDEDORA.

d) LA PROMITENTE VENDEDORA deja constancia que los muros y losas de concreto pueden presentar imperfecciones debido al tipo de formaleta utilizado y/o al paso de tuberías embebidas en éstos; sin embargo, esto no representa ningún problema estructural y se considera como normal en este tipo de construcción. La anterior constancia es conocida y aceptada expresamente por EL PROMITENTE COMPRADOR.

e) Es entendido que el PROMITENTE VENDEDOR no está obligado a autorizar ninguna modificación o reforma en la unidad de vivienda que por el presente instrumento se promete en venta.

f) El PROMITENTE VENDEDOR garantiza al PROMITENTE(S) COMPRADOR por 1 año, contado a partir de la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, la calidad de los acabados del inmueble y de las redes vitales conforme el Artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, compilado dentro del parágrafo 3 del artículo 2.2.2.32.3.3. del Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015.

g) Las dimensiones de muros, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se pueden presentar variaciones de materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de (los) inmueble(s), y por tanto dicha modulación desde ningún punto de vista generan incumplimiento contractual alguno.

h) Las dilataciones y/o fisuras que se presenten por retracción y fraguado y/o asentamientos y/o por acomodación de la estructura en el terreno, no son responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR, ya que es propio de un comportamiento natural de acomodación de masas. Los asentamientos que puedan ocurrir están previstos y explicados en el Estudio de Suelos realizado por ingenieros expertos.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen ni el cableado ni el aparato telefónico, cuya adquisición e instalación serán por cuenta exclusiva de EL PROMITENTE COMPRADOR. Tampoco se

incluye el calentador de agua, ni la conexión de gas, los cuales serán por cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR. Sin embargo, si EPM llegare a facturar el derecho de conexión a la red de gas de manera previa a la entrega del inmueble, el PROMITENTE COMPRADOR se compromete a reembolsar a la PROMITENTE VENDEDORA los valores pagados por este concepto a más tardar a la fecha de la entrega del inmueble. Tampoco se incluye el Router de internet, el cual también deberá ser adquirido por los Promitentes Compradores.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la seguridad y estabilidad del Edificio, se deberá tener en cuenta por EL PROMITENTE COMPRADOR que los muros de los apartamentos son estructurales y que en consecuencia no pueden suprimirse ni reformarse. Por lo tanto, cada vez que vaya a efectuar una modificación se deberá remitir al procedimiento que para el efecto se dejará previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el manual de funcionamiento a entregar. Hacer caso omiso de esta advertencia, podrá acarrearle responsabilidad tanto civil como penal, al atentar contra la vida de los demás habitantes de la copropiedad.

TERCERA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: El inmueble prometido en venta hará parte, como ya se dijo, de RINCÓN DEL VALLE - PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual se construye sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria [REDACTED] de propiedad del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE – NIT. 830.053.812-2, el cual fue adjudicado al Fideicomiso por [REDACTED], mediante escritura pública No. [REDACTED], debidamente registrada; cuyo FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO ENAJENADOR actúa en este instrumento como la parte PROMITENTE VENDEDORA.

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la cláusula primera es la suma de [REDACTED] PESOS M.L. (\$ [REDACTED]), que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará así:

A) La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L. (\$XXXXXXXXXXXXXXXXXX)** como cuota inicial, que será pagada así:

Cuota	Valor	Fecha	Cuota	Valor	Fecha

En caso de retardo en el pago de las sumas descritas anteriormente, EL PROMITENTE COMPRADOR pagará intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley. Esto no obsta para que LA PROMITENTE VENDEDORA en el momento de retardo en el pago de dichas sumas, pueda exigir el pago de los intereses moratorios y hacer exigible

la cláusula penal estipulada más adelante. Los intereses moratorios se calcularán teniendo en cuenta la tasa máxima permitida por la ley, sin sobrepasar el tope de usura.

B) La suma de XXXXXXXXXXXX PESOS M.L. (\$XXXXXXXXXX), con el producto del subsidio familiar de vivienda que se le adjudicó conforme consta en la Carta de Asignación No. _____ del _____ de _____ expedido por _____, a favor de _____, el cual se entregarán en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública de venta. De conformidad con el Decreto 824 del 8 de mayo de 1999, el subsidio Familiar de Vivienda será expresado en salarios mínimos mensuales legales y se liquidará en su equivalente en moneda legal colombiana en el momento de ser asignado y se mantendrá su valor nominal hasta la fecha de entrega.

C) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L. (\$XXXXXXXXXX) que se pagará en la forma que se indica a continuación:

Para pagar la suma descrita en el literal C), EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que así se lo exija LA PROMITENTE VENDEDORA, un crédito ante XXXXXXXX u otra entidad financiera legalmente constituida, en adelante LA ENTIDAD FINANCIERA, por la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L. (\$XXXXXXXXXX) que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá abonado a LA PROMITENTE VENDEDORA en el momento en que se haga efectivo el desembolso por parte de LA ENTIDAD FINANCIERA. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que LA ENTIDAD FINANCIERA tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta.

Transcurrido el plazo anterior sin que EL PROMITENTE COMPRADOR haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, o de haberlo presentado no entregue la carta correspondiente (otorgándolo o negándolo) LA PROMITENTE VENDEDORA podrá cobrar a EL PROMITENTE COMPRADOR intereses liquidados a la tasa del 0.90% mensual sobre la suma descrita en el Literal C) o podrá dar por terminado el presente contrato mediante notificación escrita, considerándose que ha habido incumplimiento de EL PROMITENTE COMPRADOR y pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD FINANCIERA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si éste negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que señale LA ENTIDAD FINANCIERA los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir del momento en que se haga la solicitud de crédito, LA ENTIDAD FINANCIERA no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL PROMITENTE COMPRADOR no allega en un plazo adicional de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación de LA ENTIDAD FINANCIERA en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y, consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá entonces inmediatamente las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, habiendo deducido previamente el valor correspondiente a la cláusula penal pactada en la Cláusula décimo tercera de este contrato; en este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble al PROMITENTE COMPRADOR, éste deberá restituirlo dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de la PROMITENTE VENDEDORA.

A pesar de lo antes previsto, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR, y podrá entonces LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante, si LA ENTIDAD FINANCIERA desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:

- Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que EL PROMITENTE COMPRADOR presentó.
- Porque EL PROMITENTE COMPRADOR no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueren exigidos.
- Porque EL PROMITENTE COMPRADOR esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, etc.
- Porque EL PROMITENTE COMPRADOR adquiera con posterioridad a la fecha de esta promesa, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.
- Porque EL PROMITENTE COMPRADOR no sea sujeto de crédito por su nivel de ingresos.

Adicionalmente, podrá el PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado el vínculo contractual con el PROMITENTE COMPRADOR en el caso particular en que el PROMITENTE COMPRADOR incurra en mora consecutiva por un período igual o superior a sesenta (60) días calendario en el pago de la cuota descrita en el literal a) del presente documento.

PARÁGRAFO CUARTO: Dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha de la notificación escrita de la PROMITENTE VENDEDORA o de LA ENTIDAD FINANCIERA a EL PROMITENTE COMPRADOR de que el crédito solicitado ha sido aprobado, éste

deberá comparecer a las oficinas de LA ENTIDAD FINANCIERA para entregar los documentos que sean necesarios para legalizar el crédito, y para firmar los demás documentos exigidos para el perfeccionamiento del crédito. Si dentro de este plazo EL PROMITENTE COMPRADOR no hubiere cumplido con lo aquí estipulado, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir de inmediato el pago de la suma señalada en el Literal B) de esta cláusula o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de EL PROMITENTE COMPRADOR y pudiendo, en consecuencia, LA PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la cláusula penal de que trata la cláusula décima tercera de esta promesa. No obstante lo anterior, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a manifestar a la PROMITENTE VENDEDORA dentro de los dos (2) días siguientes de la notificación de la ENTIDAD FINANCIERA las condiciones de aprobación o negación del crédito.

PARÁGRAFO QUINTO: Pasados treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa o de la entrega del inmueble, lo último que ocurriere, sin que la subrogación se haya efectuado por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal C) de esta cláusula y desde esa fecha cobrará intereses de mora a EL PROMITENTE COMPRADOR sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

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

PARÁGRAFO SEPTIMO: Para garantizar a LA ENTIDAD FINANCIERA el pago del crédito que a ella solicitará EL PROMITENTE COMPRADOR, éste deberá constituir en favor de aquella, hipoteca abierta de primer grado sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta promesa, en la misma escritura que dé cumplimiento a este contrato.

PARÁGRAFO OCTAVO: Las partes expresamente acuerdan que el valor final del inmueble prometido en venta, deberá ajustarse al valor equivalente a CIENTO CINCUENTA (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes (S.M.L.M.V.) del año de la respectiva escrituración.

QUINTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el inmueble materia de esta promesa es de exclusiva propiedad del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE, y que será transferido libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal al que se someterá el Edificio y de una hipoteca abierta constituida en mayor extensión en favor de la entidad bancaria elegida por LA PROMITENTE VENDEDORA, gravamen éste último que será desafectado por el Banco en lo que hace relación al inmueble objeto de esta promesa, en la misma escritura que se dé cumplimiento a ella, siendo los gastos notariales, el impuesto de anotación y registro y la inscripción en

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura de desafectación a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA. Si el crédito solicitado por EL PROMITENTE COMPRADOR a LA ENTIDAD FINANCIERA es menor que la prorrata acordada entre LA PROMITENTE VENDEDORA y el Banco, LA PROMITENTE VENDEDORA cancelará al Banco la diferencia a más tardar el día en que se firme la escritura de venta e hipoteca que dé cumplimiento a este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que promete vender por evicción y por vicios redhibitorios. LA PROMITENTE VENDEDORA hace suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE. El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que:

A) LA PROMITENTE VENDEDORA será quién responderá exclusiva, directa, principal y personalmente por la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble prometido, en los casos de la ley.

B) Renuncia frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE a las respectivas acciones en los términos de los Artículos 1909, 1916 y 1923 del Código Civil, declarando vencidos los plazos para ejercer tales acciones frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera del FIDEICOMISO, ya que como se dijo en el Literal anterior, la obligación de saneamiento la asume en forma directa LA PROMITENTE VENDEDORA, obligándose a mantener indemne a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al Patrimonio Autónomo, como llamado en garantía y/o sustituyéndola procesalmente.

C) Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO y por instrucción del PROMITENTE VENDEDOR, podrá constituir sobre el lote en el que se construye la Urbanización, la o las servidumbres que sean exigidas por la empresa prestataria de servicios públicos para la extensión de redes de servicios públicos de la Urbanización. Estas servidumbres podrán ser constituidas aún después de transferirse los bienes de dominio particular que conforman la mencionada Urbanización.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al inmueble objeto del presente Contrato de promesa de Compraventa le corresponderá la prorrata que posteriormente acuerden el banco financiador y LA PROMITENTE VENDEDORA.

SEXTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Edificio del cual hacen parte el inmueble objeto de esta promesa se someterá por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE al régimen de propiedad horizontal consagrado en la ley 675 de 2001. En el reglamento se determinarán con precisión la descripción de los bienes de dominio privado, los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad y de participación en gastos, los órganos de administración, etc., todo lo cual acepta desde ahora EL PROMITENTE COMPRADOR. El Reglamento será elaborado por LA PROMITENTE VENDEDORA y se elevará a escritura pública por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE.

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud del sometimiento que se hará del Edificio al régimen de la Ley 675 de 2001, EL PROMITENTE COMPRADOR, sus sucesores en el dominio y los ocupantes, a cualquier título, del inmueble prometido, están obligados a cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja constancia de que LA PROMITENTE VENDEDORA y/o ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE, podrán reformar o aclarar el reglamento de propiedad horizontal, sin que para ello requiera la autorización de EL PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO TERCERO: Los parqueaderos serán de uso común de la Copropiedad, conforme con la licencia de urbanismo y construcción otorgada para el proyecto.

PARÁGRAFO CUARTO: Que por ser un desarrollo por etapas, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE, o la persona que eventualmente sea la propietaria del(de los) lote(s) sobre el(los) que se construirá dicha(s) etapa(s), con la descripción de los bienes comunes que se entregan con cada etapa, y con la determinación de los coeficientes o porcentajes de copropiedad y de participación de las expensas comunes correspondientes a la totalidad de las etapas que existan, adicionará el Reglamento de Propiedad Horizontal. Dicha adición no constituirá una reforma al reglamento de propiedad horizontal, y en consecuencia, no requerirá del consentimiento de los propietarios de la(s) etapa(s) existente(s), por cuanto se entiende que se ha dado el consentimiento por el solo hecho de haber firmado la escritura pública de adquisición de un bien de dominio particular, quedando plenamente facultada la propietaria del lote donde se desarrolle la etapa que se adiciona para efectuar tal adición.

SÉPTIMA. DESTINACIÓN: El inmueble materia de este contrato se destinará exclusivamente a vivienda de interés social y ésta destinación no podrá ser variada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

OCTAVA. ENTREGA MATERIAL: La entrega material del inmueble prometido en venta, está prevista para realizarse a más tardar a los veinte (20) meses de cumplidas las condiciones de inicio para la correspondiente etapa 1 (condiciones de Giro establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE y descritas en la carta de instrucciones anteriormente suscrita por las partes). No obstante, la entrega del inmueble está supeditada a la notificación del desembolso por parte de la entidad financiera que otorgara el crédito hipotecario. Es entendido que el apartamento prometido se entregará por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL PROMITENTE COMPRADOR cuando estén instalados los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado del Edificio del cual hace parte el apartamento prometido. Por lo tanto, en el evento en que las empresas prestatarias de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega del apartamento, sin culpa imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que dichos requisitos se encuentren cumplidos, sin que tal hecho configure incumplimiento de la PROMITENTE VENDEDORA.

A pesar de la estimación del período de 20 meses, se pacta entre LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR, un plazo de tres (3) meses calendario adicionales, contados a partir del vencimiento del plazo antes estipulado, para efectuar la entrega. Si transcurrido el plazo de gracia, y la entidad financiera del PROMITENTE COMPRADOR ya notificó el desembolso, pero la PROMITENTE VENDEDORA no efectúa la Entrega, LA PROMITENTE VENDEDORA deberá reconocer y pagar a EL PROMITENTE COMPRADOR durante un término máximo de tres (3) meses, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón del retardo, una suma mensual equivalente al 0.5% del total de las sumas que EL PROMITENTE COMPRADOR haya pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA (O AL FIDEICOMISO), salvo en aquellos eventos que se consideren de fuerza mayor o caso fortuito. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar los dineros adeudados por EL PROMITENTE COMPRADOR por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en el acta de entrega del inmueble, EL PROMITENTE COMPRADOR ha recibido efectivamente el bien prometido en venta, habiendo cumplido LA PROMITENTE VENDEDORA con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. En caso de tener crédito hipotecario con alguna entidad financiera, se deberá suscribir por las partes un Acta de entrega única y exclusivamente para efectos de desembolso, previo a la entrega real y material del inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR no se presentare a recibir el bien, LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que tal bien ha sido recibido por EL PROMITENTE COMPRADOR a entera satisfacción, desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo, quedando las llaves del apartamento a su disposición en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA. Si el apartamento estuviere listo para su entrega material sin que se haya otorgado la escritura de transferencia del dominio de éste, LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de entregarlo o no, y si optare por su entrega, ésta se hará a título de mera tenencia y será firmado un contrato de este tipo por las partes que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas, hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

PARÁGRAFO TERCERO: Al momento de la entrega material EL PROMITENTE COMPRADOR deberá entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA los pagarés que sean necesarios para garantizar el pago de las erogaciones que se encontraran pendientes por cancelar por concepto de impuestos, contribuciones, conexiones de servicios públicos, entre otros valores que haya quedado debiendo a LA PROMITENTE VENDEDORA.

NOVENA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública que dé cumplimiento a este contrato se otorgará por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del

FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE, y EL PROMITENTE COMPRADOR en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informe LA PROMITENTE VENDEDORA y siempre y cuando:

- a. Se haya cumplido por EL PROMITENTE COMPRADOR con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente Contrato. No obstante lo anterior, LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que EL PROMITENTE COMPRADOR les adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
- b. Haya sido terminada la construcción del apartamento con las especificaciones acordadas por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA
- c. Se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal para el proyecto o sus adiciones.
- d. EL PROMITENTE COMPRADOR haya cancelado a LA PROMITENTE VENDEDORA lo que le corresponda por impuesto predial y/o por contribuciones de valorización de conformidad con lo previsto en la cláusula Décima de este Contrato.
- e. LA PROMITENTE VENDEDORA estuviere en posibilidad de solicitar el avalúo catastral desglosado del inmueble objeto de promesa.

PARÁGRAFO PRIMERO: Tanto LA PROMITENTE VENDEDORA como EL PROMITENTE COMPRADOR se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se hace constar de manera expresa que LA PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de otorgar la escritura pública de compraventa si EL PROMITENTE COMPRADOR no está a paz y salvo con ella por todo concepto.

PARÁGRAFO TERCERO: Si cumplidas las anteriores condiciones, EL PROMITENTE COMPRADOR se negare a firmar la Escritura de Transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, sin causa que lo justifique, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA una penalidad equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (1SMLMV) por cada mes de retardo en la firma de la escritura pública de transferencia. Igual remuneración pagará, en caso tal, de no solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, le permitirá a LA PROMITENTE VENDEDORA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de LA PROMITENTE VENDEDORA o de EL FIDEICOMISO sea prueba plena del monto de la obligación.

PARÁGRAFO CUARTO: Si EL PROMITENTE COMPRADOR no comparece a la Notaría en el Plazo antes señalado a firmar la Escritura Pública LA PROMITENTE VENDEDORA podrá:

1. Requerirlos por escrito para que dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación cumpla con esta obligación, de manera que si dentro de este plazo no cumple con ella, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado o resuelto el presente Contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de EL PROMITENTE COMPRADOR, lo cual deberá ser notificado por escrito por LA PROMITENTE VENDEDORA tanto a EL PROMITENTE COMPRADOR como al FIDEICOMISO. Ésta como vocera del FIDEICOMISO RINCÓN DEL VALLE, o LA PROMITENTE VENDEDORA, si el fideicomiso no tuviere recursos, procederán a devolver, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, previa deducción de los gastos administrativos ocasionados en el proceso de comercialización, tales como comisión de ventas, cuatro por mil, intereses de mora, gastos de fiducia, etc., dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de tal notificación, quedando en este evento LA PROMITENTE VENDEDORA facultada para cobrar la Cláusula Penal pactada y en libertad de vincular con relación al inmueble de que trata el presente contrato a un nuevo PROMITENTE COMPRADOR, a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA le notifiquen a EL PROMITENTE COMPRADOR la terminación del Contrato y se hayan restituido las sumas de dinero o se haya dado apertura al fondo que se menciona más adelante. Si ya se hubiere realizado la Entrega Material del inmueble prometido a EL PROMITENTE COMPRADOR, éste deberá restituirlo simultáneamente con la devolución que se le haga de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. Si el PROMITENTE COMPRADOR no comparece a recibir las sumas a restituir, estas serán consignadas en un fondo abierto a su nombre en el fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria. Para este efecto, EL PROMITENTE COMPRADOR, confiere mandato especial irrevocable y expreso a LA PROMITENTE VENDEDORA, para que esta abra en su nombre el mencionado fondo de cartera colectiva abierta.
2. Dar cumplimiento al presente Contrato, mediante el otorgamiento de la Escritura Pública de transferencia del inmueble de que trata este Contrato y para tal efecto desde ahora EL PROMITENTE COMPRADOR, con la firma del presente instrumento autoriza de forma irrevocable a quien actúe como INTERVENTOR Y/O GERENTE DEL PROYECTO a comparecer a firmar la Escritura Pública en su nombre, en virtud de la estipulación a su favor de otro consagrada en el artículo 1506 del Código Civil, quedando facultado el INTERVENTOR Y/O GERENTE DEL PROYECTO para efectuar las declaraciones que se requieran respecto de la aceptación de la entrega material del inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE VENDEDORA comparecerá en la Escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad inmobiliaria señalada en la cláusula primera, para manifestar su conocimiento y aceptación del contenido de dicha escritura

DÉCIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: A partir de la fecha de la entrega material o del día en el cual se entiende entregado el inmueble de acuerdo con la cláusula octava, será por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR el pago de la administración, el impuesto predial y de la totalidad de los servicios públicos domiciliarios. En caso de que

para la fecha de la entrega material del inmueble LA PROMITENTE VENDEDORA haya cancelado la anualidad del impuesto predial del lote de mayor extensión sobre el cual se construye el PROYECTO, el valor del impuesto correspondiente al inmueble objeto de este contrato por el periodo que falte del año, deberá ser pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA a más tardar el último día del trimestre previo a la escrituración del inmueble. Dicho valor será calculado con base en el coeficiente de copropiedad de cada inmueble que se determine en el reglamento de propiedad horizontal. Esto también aplicará en el caso de pago de impuesto predial por cada unidad inmobiliaria.

PARÁGRAFO: Los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que a partir de la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR. Si el gravamen se derrama antes de la Propiedad Horizontal en la correspondiente Oficina de Catastro, EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio le corresponda al inmueble prometido. Si el gravamen se derrama con posterioridad a la Propiedad Horizontal, será de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR el pago de la tarifa individual que se le asigne al inmueble. Si por exigencia de alguna entidad pública, LA PROMITENTE VENDEDORA se ve obligada a cancelar la totalidad del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al inmueble objeto de este contrato, deberá ser pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

DÉCIMA PRIMERA. CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: EL PROMITENTE COMPRADOR declara expresamente que a partir de la fecha de entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, se compromete a pagar las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria del Edificio del cual hace parte el inmueble prometido, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DÉCIMA SEGUNDA. RECLAMACIONES Y GARANTIAS: LA PROMITENTE VENDEDORA responderá por acabados (cuando sean realizados por esta) según el Art. 938 del Código del Comercio y la Ley 1480 de 2011, y por vicios en la construcción de conformidad con el Art. 2060 del Código Civil y la Ley 1480 de 2011, compilada en el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015. A partir de la fecha de la entrega del inmueble LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza por 10 años la estabilidad de la estructura, y por un año los acabados entregados y demás elementos que no conforman la estructura, como son: daños en cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, pisos y enchapes en baldosín (donde aplique), manijas y/o cierres de ventanas, lavamanos, lavadero,

lavaplatos, goteras de losas. La garantía en vidrios y aquellos elementos que se exponen abiertamente a los trasteos expira con la entrega del inmueble.

Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad

PARÁGRAFO PRIMERO: No cuentan con ningún tipo de garantía las averías por uso incorrecto, negligencias, modificaciones en acabados realizados directamente por el PROMITENTE COMPRADOR posterior a la entrega del inmueble, alteraciones, desconexiones o reparaciones incorrectas hechas por el PROMITENTE COMPRADOR o por terceras personas, o por no haber atendido las recomendaciones de mantenimiento y advertencias suministradas en el Manual de Propietario, por lo cual solicitamos leer detenidamente este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al momento de la entrega del inmueble se firma, por ambas partes, un acta en la cual serán consignadas las observaciones de daños o imperfecciones que sean evidenciadas en ese momento, imperfecciones que deben ser resueltas por LA PROMITENTE VENDEDORA dentro de los 8 días hábiles siguientes a la entrega del bien, a excepción de aquellos casos en que la disponibilidad de los materiales requiera un plazo mayor.

DÉCIMA TERCERA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato que tengan carácter sustancial, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio total estipulado en la cláusula cuarta. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendario siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. 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. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de EL PROMITENTE COMPRADOR, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

DÉCIMA CUARTA. GASTOS DE CONTRATOS: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; los gastos de inscripción de la compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y todos los gastos que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca en favor de LA ENTIDAD FINANCIERA y los de constitución y registro de las restantes hipotecas cuando fuere el caso y los de sus

respectivas cancelaciones en la debida oportunidad, como también los demás gastos legales y el certificado de tradición y libertad que debe entregar al banco, serán por cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DE DERECHOS: Previa aceptación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, los derechos que surjan del presente contrato podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado, y siendo de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR inicial los gastos que por este concepto se originen, los cuales ascienden a una suma equivalente al uno por ciento (1%) del precio indicado en la cláusula cuarta de esta promesa, la PROMITENTE VENDEDORA autorizará la cesión siempre y cuando el cedente se encuentre al día en su plan de pagos. Se deja expresa constancia de que LA PROMITENTE VENDEDORA no aprobará las cesiones que se pretendan efectuar dentro de los seis (6) meses anteriores a la entrega material o a la escrituración del inmueble, que lo que primero suceda.

DÉCIMA SEXTA. OBRAS: LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras exigidas por el municipio de Medellín para la aprobación del Edificio del cual hace parte el inmueble objeto de esta promesa; así mismo declara LA PROMITENTE VENDEDORA que dicho apartamento se entregará con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. Los derechos de conexión del gas y del servicio de Internet serán asumidos por el PROMITENTE COMPRADOR.

DÉCIMA SÉPTIMA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Se enviarán notificaciones a EL PROMITENTE COMPRADOR a la siguiente dirección y teléfono:

_____ del Municipio de _____ o al siguiente correo electrónico: _____.

PROMITENTE VENDEDORA:

Dirección: _____ Medellín

Teléfono: _____

E-mail: _____

No obstante la dirección aquí consignada, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a notificar a LA PROMITENTE VENDEDORA de manera inmediata, cualquier cambio en los datos de Notificación anotados.

DÉCIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para hacer cambios en el planteamiento urbanístico del Edificio, al igual que en el diseño de las construcciones y para efectuar cambios urbanísticos en la construcción y ubicación de los bienes y servicios comunales, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento del Edificio y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad competente.

DÉCIMA NOVENA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo

para las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

VIGÉSIMA. FALLECIMIENTO: En el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado este contrato, caso en el cual deberá devolver a los herederos de la persona fallecida, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas a cuenta de este negocio, debiendo además devolver, en el caso en que sean varios los promitentes compradores, al otro u otros contratantes, también sin intereses de ninguna clase, las sumas de él o de ellos recibidas. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá optar por continuar con esta promesa, 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.

VIGÉSIMA PRIMERA. CONOCIMIENTO Y FIRMA DE ESTA PROMESA: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que conoció esta promesa con antelación y la encontró aceptable. EL PROMITENTE COMPRADOR contará con un término de quince (15) días calendario para proceder a la firma de la presente promesa, contados a partir del día en que EL PROMITENTE VENDEDOR se la envíe o entregue. Vencido dicho término sin que EL PROMITENTE COMPRADOR haya firmado se tomará esta conducta como un desistimiento del negocio, salvo que exista una causa extraña comprobada para dicho retraso, y EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a deducir el 10% de las sumas entregadas o abonadas, en razón de los gastos de administración del negocio.

VIGÉSIMA SEGUNDA. ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales y/o escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y remplacea cualquiera otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

VIGÉSIMA TERCERA. CONDICIÓN RESOLUTORIA: El presente contrato de compraventa podrá resolverse por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, sin que esto cause indemnización a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, en los siguientes casos:

- a) El rechazo, por parte de la Curaduría Urbana Primera de Medellín, de la expedición de la licencia de construcción.
- b) La negativa a la solicitud ante el Área Metropolitana, del permiso de aprovechamiento forestal.
- c) No alcanzar el punto de equilibrio en la fase de preventas, de conformidad con los términos preestablecidos en el Contrato de fiducia.
- d) La negación del crédito constructor necesario para la financiación del proyecto.
- e) Cualquier evento que implique el desembolso de sumas económicas adicionales a las ya previstas que atenten contra la viabilidad del proyecto.

PARÁGRAFO: En los casos previstos en esta cláusula, la PROMITENTE VENDEDORA, reembolsará al PROMITENTE COMPRADOR la suma que se encuentra recaudada por la fiducia con sus respectivos rendimientos, en los términos que se establece en el contrato ya mencionado.

VIGÉSIMA CUARTA. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta, bajo la gravedad de juramento, que los dineros aportados para la compra de los inmuebles objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa y su adquisición, no provienen de dineros que directa e indirectamente estén relacionados con alguna actividad ilícita de aquellas contempladas en la Ley 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha Ley.

VIGÉSIMA QUINTA. HABEAS DATA FINANCIERO: EL PROMITENTE COMPRADOR, autoriza a ACRECER S.A.S., en su calidad de PROMITENTE VENDEDORA o a quien tenga su posición contractual, para consultar en centrales de crédito sus datos personales vinculados al cumplimiento de obligaciones financieras, comerciales, crediticias y de servicios en el marco de la Ley 1266 de 2008 o la norma vigente en esta materia, así como para reportar a las centrales de crédito el incumplimiento de las obligaciones adquiridas. EL PROMITENTE COMPRADOR en caso de incumplimiento de las obligaciones económicas que se derivan del presente contrato, autoriza para que sus datos personales sean entregados a terceros para que éstos realicen la gestión de cobro necesaria para obtener el cumplimiento de dichas obligaciones. La finalidad del tratamiento que se autoriza está vinculada al proceso de adquisición, crédito, compraventa y cobro de cartera relacionado con esta relación contractual.

VIGÉSIMA SEXTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES: EL PROMITENTE COMPRADOR al suministrar sus datos personales a ACRECER S.A.S. en su calidad de PROMITENTE VENDEDORA o a quien tenga su posición contractual, autoriza que sus datos personales, además de la finalidad propia de los contratos de promesa de compraventa, sean tratados por ACRECER S.A.S. para informar sobre futuros proyectos inmobiliarios, realizar análisis prospectivo para futuras inversiones, actualidad del sector de construcción y gestión comercial. Así mismo, los datos personales serán entregados a terceras personas que actúen en calidad de proveedores de servicios públicos para que éstos instalen los servicios de energía, acueducto y alcantarillado necesarios para la entrega del inmueble. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a ACRECER S.A.S. para entregar sus datos personales de contacto a la entidad financiera que financia el proyecto de construcción del inmueble objeto de Compraventa o a la entidad con que se va a gestionar el crédito para la compra del inmueble con el fin de facilitar la gestión del mismo. Los tratamientos de datos personales podrán ser encargados a terceros en el marco de una relación contractual.

Cualquier consulta y/o reclamación sobre el tratamiento de sus datos personales y para acceder, rectificar o modificar estos, podrá realizarla a través del siguiente email: [REDACTED], a través de la línea telefónica No. [REDACTED] o dirigiéndola a la [REDACTED], en la ciudad de Medellín.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. OFICIO RADICADOR: LA PROMITENTE VENDEDORA ha presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, los documentos señalados en el Artículo 1o. del Decreto 2180 de 2006, como consta en el Oficio Radicador No. [REDACTED] expedido por la Secretaría de Control y Gestión Territorial del Municipio de

Medellín, el día _____.

VIGÉSIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN DE RIESGOS:

EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza de manera voluntaria e irrevocable a LA PROMITENTE VENDEDORA y a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, consulten y/o reporten a las Centrales de Información de Riesgo, administradas por la Asociación Bancaria y las Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismo fines, el nacimiento, modificación y extinción de las obligaciones que se desprendan de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar por un término no mayor al momento en el cual se extinga la obligación y, en todo caso, durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo, faculta a LA PROMITENTE VENDEDORA y a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. para que soliciten información sobre las relaciones comerciales que EL PROMITENTE COMPRADOR tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con el respectivo reglamento.

VIGÉSIMA NOVENA. PAGARÉ EN BLANCO:

EL PROMITENTE COMPRADOR, con la firma de la presente Promesa de Compraventa, deberá entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA, un pagaré otorgado a favor de ésta, con espacios en blanco, con el cual se garantice el pago de las sumas a cuyo pago se obliga(n) por este contrato, tales como precio del inmueble, intereses, Cláusula Penal, servicios públicos, impuesto predial, gastos de legalización, costos de cobranza y cuotas de administración. Este pagaré será llenado por LA PROMITENTE VENDEDORA, de conformidad con los términos de la carta de instrucciones que igualmente deberá entregar el PROMITENTE COMPRADOR.

Para constancia se firma en dos ejemplares del mismo tenor y valor en la ciudad de Medellín, el día _____ (____) de _____ de 2.0____ por las partes.

LA PROMITENTE VENDEDORA

C.C. _____
ÁCRECER S.A.S.

EL PROMITENTE COMPRADOR

Promitente comprador

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. No

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. No

Promitente comprador

PAGARÉ No. _____

FECHA DE CREACIÓN: _____
FECHA DE VENCIMIENTO: _____
VALOR: _____
LUGAR PARA EL PAGO: _____

Yo, (Nosotros) _____,
identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No. _____,
actuando en nombre propio, me (nos) obligo (gamos) a pagar INCONDICIONAL, SOLIDARIA E
INDIVISIBLEMENTE a la orden de
_____ o a quien represente sus intereses,
en la ciudad de Medellín, el día ____ de _____ del año ____, la suma de
_____ (\$ _____),
moneda legal.

En caso de incumplimiento o simple retardo pagaré (mos) sobre el saldo total de la obligación
intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima de mora permitida por la Ley, desde el día
siguiente a la fecha de exigibilidad del presente título valor y hasta cuando su pago total se efectúe.

Estarán a mi (nuestro) cargo los impuestos correspondientes a la presente obligación y los gastos y
costos de cobranza si hubiere lugar a ella, caso en el cual pagaré además la totalidad de los costos,
gastos, honorarios de cobranza extrajudicial y judicial y todo otro costo que se genere por razón de
dicha gestión.

Por constancia se crea este pagaré en _____ a los ____ días del mes de _____
del año _____.

EL DEUDOS (LOS DEUDORES)

Firma: _____
Nombre: _____
C.C.: _____

Firma: _____
Nombre: _____
C.C.: _____

Firma: _____
Nombre: _____
C.C.: _____

Promitente comprador

CARTA DE INSTRUCCIONES AL PAGARÉ No. _____

Señor(es): _____

Ciudad: _____

Yo, _____

(nosotros): _____

_____,
identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía No. _____,
actuando en nombre propio, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en _____, por
medio de la presente y de conformidad con lo establecido en el artículo 622 del Código de Comercio,
autorizo(amos) _____ expresa, permanente e irrevocablemente a
_____ o a quien represente
sus intereses para diligenciar y llenar los espacios en blanco del PAGARÉ que he(hemos) otorgado a
su orden.

EL PAGARÉ firmado podrá ser llenado por usted(es) sin previo aviso, en la siguiente forma:

1. La fecha de vencimiento será aquella que corresponda al día inmediatamente siguiente a aquel en el que el PAGARÉ será emitido.
2. La cuantía del PAGARÉ será igual al monto de las sumas que conjunta o separadamente por concepto de capital, cuotas insolutas, intereses sobre saldos o de subrogación con la Entidad Bancaria que financió la adquisición del(los) inmueble(s), estudio de títulos, impuesto predial, créditos, obra civil o reformas, avalúos y timbre, gastos notariales de renta y cuotas de administración ordinarias o extraordinarias a partir de la entrega o de la fecha de citación de la misma y que el acreedor haya cancelado en nuestro nombre y que le llegue(mos) a deber el día que sea llenado.
3. La tasa de interés moratorio será la máxima autorizada por la Superintendencia Financiera para créditos de libre asignación en la fecha de vencimiento del PAGARÉ.
4. La fecha del pagaré será aquella en que comience el retardo del(los) pago(s) convenido(s)

Firma: _____

Nombre: _____

C.C.: _____

Firma: _____

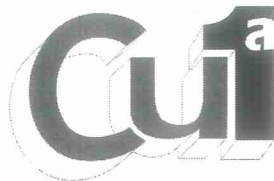
Nombre: _____

C.C.: _____

Firma: _____

Nombre: _____

C.C.: _____



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0828 de 2022
(Octubre 27)
Trámite 05001-1-21-2596

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, PROYECTO RINCON DEL VALLE (ETAPA 1)

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-21-2596 de Diciembre 16 de 2021, el señor JAIRO ALBERTO FRANCO AVALOS, con cédula de ciudadanía N.71.718.034, actuando en calidad de Representante Legal de CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN S.A.S, con Nit. 800.167.004-9, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, PROYECTO RINCON DEL VALLE (ETAPA 1) en el predio identificado con folio de matrícula No. 293090, ubicado en la Carrera 92 No. 61 – 198 (Lote)
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el 30 de diciembre de 2021.
3. Que presenta documento donde manifiesta bajo la gravedad de juramento que el proyecto a desarrollar es un programa de Vivienda de Interés Social.
4. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, al igual que se efectuó la publicación de la solicitud en el periódico el colombiano, el día 28 de febrero de 2022.
5. Que mediante radicado CR-4522 de 2022, los señores HERIBERTO DE JESÚS RAMÍREZ RAMÍREZ y OTROS, presentan oposiciones al presente trámite, argumentando lo siguiente:
“MEMORIAL DE PODER CON REVOCATORIA DE ESCRITURA Y CERTIFICADOS DE TRADICIÓN POR FALSA DOCUMENTACIÓN Y FALSA TRADICIÓN Y CON PODER DE BIENES CREADOS A UN INMUEBLE DE MI PROPIEDAD DESDE EL AÑO 1973 Y 1959.
Primero. Señor Curador urbano primero de Medellín, resolución C1-1184 de 2018, mayo 24 tramite 05001-1-1-17-3975 de la cual se otorga una licencia de construcción en la modalidad de modificación y ampliación y aprobación de los planos de propiedad horizontal.
Segundo. Yo HERIBERTO DE JESÚS RAMÍREZ RAMÍREZ, y los firmantes cuyo número de cedula ponemos con puño y letra a través de este memorial revocamos en todos sus actos la licencia de construcción y escrituras públicas de un lote de terreno situación en la fracción de Robledo, barrio fuente clara de la ciudad de Medellín, cuyos linderos son POR EL FRENTE con el viaducto que va de Robledo a San Cristóbal, por un costado con lote de propiedad del municipio de Medellín en el sector la Cuchilla o barrio Miravalle, por el otro costado con lote de mayor extensión más 216 mts de propiedad de HERIBERTO DE JESÚS RAMÍREZ RAMÍREZ y por la parte de atrás o zona norte con el barrio Fuente Clara y el motel Clásico y motel Siesta con una extensión de 39.000 mts² con sus linderos generales de propiedad del señor RAMÍREZ RAMÍREZ cuyas matriculas inmobiliarias son 293090, 5143470 y 131326, 306039 las matriculas reales de todo lote de mayor extensión que pertenecía a la fundación barrio de Jesús, Mariángel Gutiérrez fallecida en 1978, Marta Duque de Restrepo fallecida en 1983, Libardo Enrique Ramírez Ramírez fallecido en 1974, teniendo en cuenta que los actos notariales y registros son ficticios, por lo tanto se anuló ante el señor registrador los actos jurídicos, copia que se presenta con su escritura pública, planos aprobados, no inscripción de actos jurídicos con las siguientes matriculas 0(1N-5085590, 01N-5103158 Y 01N-5196106 petición radicada el 24 de febrero de 2022 con



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



el n° 01N2022EROO0695, matrícula de mayor extensión n° 01N-5501169 con fecha de apertura de la inscripción 09-12-2020 y con la escritura pública 6517 del 28-11-2019 de la notaría 16 de Medellín, declaratoria de posesión regular Art. 1 ley 1183 de 2008: 0619 declaratoria de posesión regular Art. 1 ley 1183 de 2008.

Matrícula real de mayor extensión 01N-5143470 se incluye/actualizado chip/ficha catastral, con los suministrados por catastro municipal Medellín, Resolución 2022550071893- 26/05/2022 proferida por esa entidad, resolución 09089 de 29/10/2022 expedida por la S.N.R.

Somos propietarios y poseedores desde el año 1990, quien fue el que nos vendió HERIBERTO DE JESÚS RAMÍREZ RAMÍREZ, que obtuvo el documento de su señor padre desde 05/12/1973 y su señor padre desde el año 1959 por el señor IVAN RESTREPO ANGULO, CIRFORIANO VÉLEZ Y MARIÁNGEL GUTIÉRREZ”.

6. Que procedemos a dar respuesta a los escritos de la referencia en los siguientes términos:

En primer lugar me permito comunicarles que mediante Decreto 0407 del 20 de marzo de 2020, se designó al Curador Urbano Primero de Medellín, para un periodo individual de cinco (5) años, iniciando la vigencia de su cargo a partir del 15 de abril de 2020, fecha de su posesión; por tal motivo, solo es factible suministrar información de lo que se encuentra radicado en dicha curaduría, a partir de citada fecha de posesión, sin que se haya encontrado archivo de la licencia urbanística C1-1184 de 2018, trámite 05001-1-17-3975; la cual no tiene relación alguna con el trámite que nos ocupa, radicado 05001-1-21-2596.

Es pertinente indicar que la REVOCATORIA DIRECTA de los actos administrativos, se encuentra expresamente reglamentada en la Ley 1437 de 2011, y corresponde tal actuación a las mismas autoridades que los hayan expedido o a sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, siempre y cuando el acto administrativo objeto de revocación se encuentre inmerso al menos una de las causales establecidas en el artículo 93 de la citada Ley.

En atención a lo descrito, es claro que la facultad de revocar lo actos administrativos, es función de las autoridades, previo cumplimiento del procedimiento para ello establecido en la Ley 1437 de 2011, sin que los particulares posean dicha atribución legal.

En relación al tema de las escrituras públicas, el asunto se circunscribe a la orden de la justicia ordinaria, ante quien debe acudir el interesado, para agotar el respectivo proceso judicial.

Una vez aclarados los anteriores temas, procedemos a manifestar que la licencia que se aprueba con la presente resolución, consistente en LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA y recae sobre el predio ubicado en la Carrera 92 # 61-198 (lote), identificado con matrícula inmobiliaria No. 293090, la cual se desprende de la matrícula de mayor extensión No. 69743.

En el certificado de tradición identificado con matrícula inmobiliaria No. 293090, figura como titular de derecho de dominio la CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN LTDA., la cual adquirió el predio, mediante compraventa contenida en la escritura 2355 del 06-05-1994 de la NOTARIA 11 DE MEDELLÍN, inscrita en la anotación 5 del certificado de tradición, el 09-05-1994. Se registran, además, varias ventas parciales al Municipio de Medellín, desprendiéndose de ésta las matrículas inmobiliarias 5336796, 5376685, 5467623. Por último, en la notación 18 consta que la parte restante, después de las compraventas parciales, es de propiedad de la CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN S.A.S, con NIT 800167004-9.

Es pertinente indicar que el Decreto 1077 de 2015 establece que “podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción, quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria...”.

En atención a lo descrito, es claro que la titular de la presente solicitud, CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN S.A.S, con Nit 800167004-9, acredita la titularidad del inmueble objeto de licencia, a través del respectivo certificado de tradición y libertad no. 01N- 293090, aportado al trámite, tal y como ya se indicó.

Que el citado Decreto establece en su artículo 2.2.6.1.2.3.3 lo siguiente: “Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. 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 aun cuando sean enajenados.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción”.

Es procedente aclarar a los opositores que la función legal encomendada al Curador Urbano corresponde al otorgamiento o no de licencias de urbanismo y/o construcción, y reconocimiento de las edificaciones existentes, previa verificación del cumplimiento de la normatividad vigente, en especial el Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial y Decreto Nacional 1077 de 2015, amparados en el principio constitucional de la buena fe, y su actuar se adelanta por solicitud de la parte interesada.

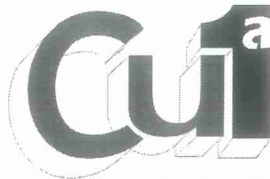
Es pues claro que al Curador, en cumplimiento de funciones públicas, no le es permitido ni por la Constitución ni por la Ley, exigir requisitos adicionales o establecer procedimientos o trámites diferentes a los expresamente establecidos por la ley; por ello las normas que reglamentan el procedimiento para la expedición de estos actos administrativos, establecen de manera expresa que el otorgamiento de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre el derecho de propiedad, en tal sentido, y partiendo del principio de la buena fe, no es esta instancia la competente para llevar a cabo el estudio de títulos, ni para pronunciarse con autoridad y fuerza vinculante sobre aspectos relacionados con la supuesta usurpación del derecho de propiedad, la cual deberá ser demandada ante la justicia ordinaria, sin que la curaduría tenga injerencia alguna en ello.

Así mismo, creemos pertinente tener en cuenta que la figura del Curador Urbano carece de competencia para pronunciarse sobre disputas en procesos judiciales, querellas de policía, o solicitudes administrativas y dichos litigios o consultas no generan la suspensión del actuar del Curador Urbano para resolver la solicitud de licencia, por cuanto en esta área del derecho no opera la prejudicialidad.

Ante las circunstancias descritas, evidenciamos que con el escrito presentado no se aportan argumentos que impidan el otorgamiento de la licencia solicitada.

Para finalizar se les advierte que se les notificará la decisión, para que, si lo consideran pertinente, pueda interponer los recursos de ley.

7. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015.
8. Que el proyecto constructivo se desarrollará en dos etapas, etapa 1 (sub-etapas 1A, 1B, 1C, 1D), para desarrollo de vivienda de interés social y la etapa 2, para desarrollo de vivienda de interés prioritaria.
9. Que presenta copia de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo N. C1-0502 del 24 de agosto de 2020, modificada con la resolución C1-0460 del 9 de junio de 2022.
10. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto JUAN DAVID FRANCO ECHEVERRI con matrícula profesional N. 0570069784
11. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por la Ingeniera Civil LAURA ISABEL LÓPEZ MARÍN con matrícula profesional N. 05202193004.
12. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil NESTOR FREDY CARVAJAL MONSALVE con matrícula profesional N. 05202092580.
13. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil DIEGO LEÓN SANCHEZ VASQUEZ con matrícula profesional N. 052023187.
14. Que el constructor responsable es el ingeniero civil BERNARDO WHITE NARVAEZ con matrícula profesional N. 0520221715.
15. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, con respuesta de radicado N. 2021105580, donde le autorizan una altura de 70.00m, cotas de elevación 1586.00 y 1574.50 m.s.n.m.
16. Que mediante respuesta a oficio N. 201910183265 del 20 agosto de 2019, el Departamento Administrativo de Planeación, viabiliza el desarrollo del predio objeto de la solicitud, apoyándose en las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 4065/2008, compilado en el Decreto Nacional 1077/2015 y el Acuerdo municipal 48 de 2014. Manifiesta, que se podrá llevar a cabo mediante una única licencia de urbanización sin previa aprobación del plan parcial, siempre y cuando no se redelimiten ni se pretendan urbanizar las zonas con condiciones de riesgo por avenidas torrenciales y las zonas de amenaza alta por movimiento de masas, inundaciones y avenidas torrenciales, de lo contrario, debe formularse, concertarse y adoptarse previamente el plan parcial para el polígono Z2_D_6.
17. Que mediante respuesta a derecho petición con radicado N. 202110241509, del 27 de septiembre de 2021, el Departamento Administrativo de Planeación, emite un visto bueno para el licenciamiento del Proyecto Rincón del Valle.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



18. Que mediante respuesta a solicitud N. 202110429322, con fecha del 1 de marzo de 2022, el Departamento Administrativo de Planeación, da concepto favorable a la concentración del aprovechamiento por índice de construcción y densidad, en el área útil de desarrollo para la construcción de las etapas 1 y 2 del proyecto Rincón del Valle.
19. Que presenta concepto de información sobre las vías obligadas N. 201930313785, del Departamento Administrativo de Planeación, con fecha del 17 de septiembre de 2019, para la U-9702 B-0717.
20. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
21. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 3.
22. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento, según información de vías obligadas:

Via	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Calle 63 (vía al mar)	22.50*	vble	Vble	45.00	10.00
Calle 62 B	7.00	2.00	1.00	13.00	3.00
Servidumbre	6.00	2.00	1.50	13.00	3.00
Vía 4 (sin nomenciar)	7.00**	2.00	1.50	23.50	5.00
Vía 5 (conexión vial)	Vble***	Vble	Vble	Vble	10.00
Nuevo paramento y/o retroceso: *Respetar 22.50 metros medidos desde el eje de la vía existente. **Separador central de 4.00 m. ***Respetar 20.00 metros medidos desde el eje de la calzada exterior					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: Hilo de Urbanización Otros retiros según normas.					

23. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 91011552, por un valor de \$ 224.517.000
24. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z2_D_6, categoría de uso del suelo Áreas y corredores de media mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además de las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, PROYECTO VIS, RINCON DEL VALLE ETAPA 1, al señor JAIRO ALBERTO FRANCO AVALOS, con cédula de ciudadanía N.71.718.034, actuando en calidad de Representante Legal de CONSTRUCTORA SAN AGUSTIN S.A.S, con Nit. 800.167.004-9, en el predio ubicado en la Carrera 92 No. 61 – 198 (lote), identificado con matrícula inmobiliaria 293090.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

ETAPA CONSTRUCTIVA 1

Frente del lote: Variable

Fondo del lote: Variable

Área bruta del Lote: 76.804,57m²

Área del lote neta urbanizable: 18.850,41 m²



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Área total construida (etapas 1): 49.870,38 m²

Uso de la edificación: Vivienda VIS-comercio

Tipología del proyecto: Multifamiliar-comercial

Número de pisos generados: (23) pisos, (3) sótanos

Número de destinaciones generadas: (1) local, (730) viviendas VIS

Número de estacionamientos generados: (136) parqueaderos carros privados, (48) parqueaderos carros visitantes, (82) parqueadero motos privadas, (53) parqueadero motos visitantes, (6) parqueadero carros personas movilidad reducida, (20) parqueaderos bicicletas comunes.

Índice de Ocupación proyecto (norma 45%ANL): 10.52%

Índice de Construcción proyecto (norma 0,60): 0.529

Área aplicable a índice de construcción etapa 1: 40.641,22 m²

Obligación por zonas verdes: 18%*76.804,57m²=13.524,82 m²

Obligación por construcción de equipamientos: 730 viv*1m²/viv+39.68 m²*9.0m²/100m²=733.57m²

CUADRO DE ÁREAS GENERAL

Área construida 1° piso: 3.567,04 m²

Área libre: 15.283,37 m²

Área construida sótano: 2.123,75 m²

Área construida pisos superiores: 44.179,59m²

Área total construida: 49.870,38 m²

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

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

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

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z2_D_6 y los Decretos 0471 de 2018.

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

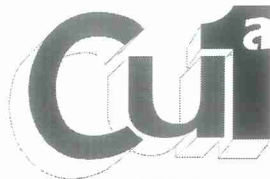
Parágrafo 3: Que el proyecto deberá cumplir con las vías obligadas otorgadas mediante oficio N. 201930313785, con fecha del 17 de septiembre de 2019, para la U-9702 B-0717.

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

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

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua, según NTC-1500, o la norma que lo modifique o complementa.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
9. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.

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

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

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

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

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

GLG | RESOLUCIÓN C1-0828 del 27 de Octubre de 2022

6/7



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Veintisiete (27) días del mes de octubre del año Dos mil veintidós (2022).

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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

NOTIFICACIÓN



Resolución No. C1-0828
Fecha: 27-oct.-2022
Radicado No. 05001-1-21-2596
Fecha Notificación: 01-nov.-2022
Renuncia a Terminos: ☒ **SÍ**

NOTIFICADO: **JAIRO ALBERTO FRANCO AVALOS**
CC. 71718034

NOTIFICADOR: **CLAUDIA MARCELA BUILES CASTRILLÓN**

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	ACRECER SAS					
Nombre representante legal:	MONICA VASQUEZ VELEZ					
Identificación representante legal:	1,128,266,383					
Identificación o NIT:	890,924,879-7					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI		NO	X	No. De Radicado:	
Dirección de correspondencia:	CALLE 11B # 31A - 64 EL POBLADO					
Correo electrónico:	mvasquez@acrecer.com					
Teléfono y/o móvil:	320 6921494					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	RINCON DEL VALLE					
Dirección del proyecto:	CALLE 64 # 91 - 55 MEDELLIN ROBLEDO					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	4	No. de Torres Totales del proyecto:	4	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	4	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	730	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	730	

Tipo de viviendas:	VIP: SI ___ NO ___ VIS: SI ___x___ NO ___X___					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	ABRIL DE 2025
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
___X___	___	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
___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.
___	X	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.
___	___N/A___	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.

OBSERVACIONES:

Cód. FO-CONU-003

Formato

Versión. 5

FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas



BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: ACRECER SAS

Balance General Al: 31 DE OCTUBRE

De: 2022

Registro No.

Elaborado Por: ANA MARIA RAMIREZ

Día 24 Mes 11 Año 2022

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	
2 BANCOS	9.861.480
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	9.861.480
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	-
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	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 TOTAL (18 - 28)	-
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	
3 MUEBLES Y ENSERES	
4 VEHÍCULOS	
5 TOTAL (1 - 4)	
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	
TOTAL ACTIVOS	9.861.480
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO

PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 TOTAL (1 - 4)	0
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	
9 GASTOS POR PAGAR	33.351.073
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	219.474,97
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 TOTAL (6 - 14)	33.570.547,99
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 TOTAL (23 - 26)	-
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	- 23.709.068
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	
32 TOTAL (28 - 31)	- 23.709.068
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 TOTAL (33 - 35)	0
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 TOTAL (37 - 38)	0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	9.861.480
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O
REPRESENTANTE
LEGAL

LUIS MIGUEL PELAEZ

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

REVISOR FISCAL

Sandra López

NOMBRE Y APELLIDO

154739-T

MATRICULA No

CONTADOR

Misbelis Pérez

NOMBRE Y APELLIDOS

190047-T

MATRICULA No

Gandabosi

FIRMA

Misbelis Pérez

FIRMA

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: RINCON DEL VALLE

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 31 octubre de 2022

VENTAS BRUTAS:	\$ 0
MENOS DÉVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	0
(1) VENTAS NETAS	\$ 0
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 0
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 0
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ 50.069.064,02
UTILIDAD NETA EN VENTAS	-\$ 50.069.064,02
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	-\$ 50.069.064
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 26.359.996
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	-\$ 23.709.068
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	
MENOS: OTROS EGRESOS.....	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	-\$ 23.709.068
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 0
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	-\$ 23.709.068

GERENTE O
REPRESENTANTE LEGAL

LUIS MIGUEL PELAEZ

FIRMA

Nombre

[Handwritten signature]

REVISOR FISCAL

Sandra Lopez Lopez

FIRMA

Nombre

[Handwritten signature]

MATRICULA PROFESIONAL

154739-7

Nombre

CONTADOR

Mishakys Perez

FIRMA

Nombre

[Handwritten signature]

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: ACRECER SAS Expediente Número: _____

☐ Unifamiliar
 ☒ Multifamiliar
 ☐ Lotes

Proyecto

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto RINCON DEL VALLE

Dirección CALLE 64 # 91 - 55 MEDELLIN ROBLEDO Número de unidades 730

Ciudad MEDELLIN

Costo del proyecto \$ 128.187.494.432 (valor sin incluir honorarios grupo)

Venta total del proyecto \$ 140.391.336.338

FINANCIACIÓN - INFORMACION PROYECTADA		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 75.000.000.000	59%
Cooperativas			
Créditos	Proveedores		0%
	Particulares		
	Socios		0%
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 50.887.494.432	40%
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: aportes socios	\$ 2.300.000.000	2%
		\$	
TOTAL		\$ 128.187.494.432	100%

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

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan _____

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios		Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA

0%

Al mes de:

Octubre

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO

0,00%

Al mes de:

Octubre


Firma Contador

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Mislady Perez Aguirre

Nombre del Contador:

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP : 190047 - T

Matrícula Número: _____

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO - INFORMACION PROYECTADA

Nombre del Plan o Proyecto:

Rincon del Valle

Dirección:

CALLE 64 # 91 - 55 MEDELLIN ROBLEDO

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha 31/12/2022	Fecha: 31/03/2023	Fecha	Fecha: 30/06/2023	Fecha: 31/12/2023	Fecha: 31/03/2024	
	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	75.000.000.000
1. BANCOS							-
2. COOPERATIVAS							-
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							-
4. CRÉDITOS PARTICULARES							-
5. CRÉDITOS SOCIOS							-
6. RECURSOS PROPIOS							-
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO							-
8. OTROS (aportes socios)							-
TOTAL	8.481.249.072	8.481.249.072	8.481.249.072	8.481.249.072	8.481.249.072	8.481.249.072	50.887.494.432
	383.333.333	383.333.333	383.333.333	383.333.333	383.333.333	383.333.333	2.300.000.000
	21.364.582.405	21.364.582.405	21.364.582.405	21.364.582.405	21.364.582.405	21.364.582.405	128.187.494.432

Contador

Mislady's Perez Aguirre

NOMBRE Y APELLIDOS

Matricula No

TP : 190047 - T

Representante Legal

LUIS MIGUEL PELAEZ

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	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

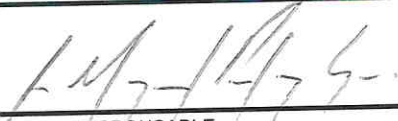
PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	ACRECER SAS	Registro No:	
Representante Legal:	Monica Vasquez Velez	Licencia No:	
Nombre del Plan:	Rincon del Valle	Fecha:	31/10/2022
Localización:	Medellin Robledo		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 3.840.939.523			
2	CIMENTACIÓN	\$ 2.786.430.966	0%	0%	
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.583.309.594	0%	0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 25.158.656.497	0%	0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 5.459.100.611	0%	0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 1.061.905.819	0%	0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 12.000.000	0%	0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 5.743.600.000	0%	0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 706.483.851	0%	0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 729.550.287	0%	0%	0%
11	REVOQUES	\$ 1.081.606.223	0%	0%	0%
12	ESTUCO		0%	0%	0%
13	PINTURA	\$ 773.397.138	0%	0%	0%
14	CIELOS RASOS		0%	0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 255.024.301	0%	0%	0%
16	ACABADO DE PISOS		0%	0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 3.103.124.185	0%	0%	0%
18	VIDRIOS		0%	0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 1.875.600	0%	0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 220.552.089	0%	0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 5.189.647.180	0%	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 1.109.328.911	0%	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 4.201.434.625	0%	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 3.907.799.406	0%	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 67.925.766.804	0%	0%	0%
25	IMPREVISTOS		0%	0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 4.598.367.539	0%	0%	0%
27	DERECHOS E IMPUESTOS		0%	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 4.598.367.539	0%	0%	0%
TOTAL		\$ 72.524.134.342	0%	0%	0%
OBSERVACIONES:					



FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	ACRECER SAS
Nombre representante legal:	MONICA VASQUEZ VELEZ
Identificación representante legal:	1,128,266,383
Identificación o NIT:	890,924,879-7
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI ☐ NO ☒ No. De Radicado:
Dirección de correspondencia:	CALLE 11B # 31A - 64 EL POBLADO
Correo electrónico:	mvasquez@acrecer.com
Teléfono y/o móvil:	320 6921494

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	RINCON DEL VALLE						
Dirección del proyecto:	CR 92 CL 61-198 LOTE ROBLEDO						
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	<table border="1"> <tr> <td>No. de Etapas:</td> <td>4</td> <td>No. de Torres Totales del proyecto:</td> <td>4</td> <td>No. de Torres Por etapa:</td> <td>1</td> </tr> </table>	No. de Etapas:	4	No. de Torres Totales del proyecto:	4	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Etapas:	4	No. de Torres Totales del proyecto:	4	No. de Torres Por etapa:	1		
No. de Torres de esta solicitud:	<table border="1"> <tr> <td>4</td> <td>No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:</td> <td>730</td> <td>No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:</td> <td>730</td> </tr> </table>	4	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	730	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	730	
4	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	730	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	730			

Tipo de viviendas:	VIP: SI ☐ NO ☐ VIS: SI ☒ NO ☒					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	ABRIL DE 2025
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
☒	☐	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
☒	☐	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.
☐	☒	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.
☐	☒	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.

OBSERVACIONES:

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

BALANCE GENERAL

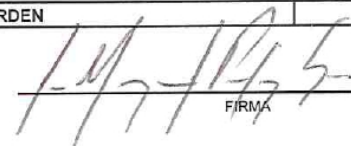
Nombre o Razón Social: ACRECER SAS	
Balance General Al: 31 DE OCTUBRE	De: 2022
Registro No.	
Elaborado Por: ANA MARIA RAMIREZ	Día 24 Mes 11 Año 2022

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO	
1 CAJA	
2 BANCOS	9.861.480
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	9.861.480
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	-
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	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 TOTAL (18 - 28)	-
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	
3 MUEBLES Y ENSERES	
4 VEHÍCULOS	
5 TOTAL (1 - 4)	
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	
TOTAL ACTIVOS	9.861.480
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 TOTAL (1 - 4)	0
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	
9 GASTOS POR PAGAR	33.351.073
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	219.474,97
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 TOTAL (6 - 14)	33.570.547,99
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 TOTAL (23 - 26)	-
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	23.709.068
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	
32 TOTAL (28 - 31)	23.709.068
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 TOTAL (33 - 35)	0
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 TOTAL (37 - 38)	0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	9.861.480
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O
REPRESENTANTE
LEGAL

LUIS MIGUEL PELAEZ
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

REVISOR FISCAL

Sandra López

NOMBRE Y APELLIDO

154739-T

MATRICULA No

CONTADOR

Miguel Ángel Pérez

NOMBRE Y APELLIDOS

190047-T

MATRICULA No

García

FIRMA

Miguel Ángel Pérez

FIRMA

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: RINCON DEL VALLE

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 31 octubre de 2022

VENTAS BRUTAS:	\$ 0
MENOS DÉVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	0
(1) VENTAS NETAS	\$ 0
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 0
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 0
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ 50.069.064,02
UTILIDAD NETA EN VENTAS	-\$ 50.069.064,02
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	-\$ 50.069.064
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 26.359.996
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	-\$ 23.709.068
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	
MENOS: OTROS EGRESOS.....	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	-\$ 23.709.068
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 0
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	-\$ 23.709.068

GERENTE O
REPRESENTANTE LEGAL

LUIS MIGUEL PELAEZ

FIRMA

Nombre

REVISOR FISCAL

Sandra Lopez Lopez

Nombre

FIRMA

MATRICULA PROFESIONAL

154739-7

Nombre

CONTADOR

Mistahys Perez

Nombre

FIRMA

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: ACRECER SAS Expediente Número: _____

Proyecto ☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes
☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto RINCON DEL VALLE
 Dirección CR 92 CL 61-198 LOTE ROBLEDO Número de unidades 730
 Ciudad MEDELLIN

Costo del proyecto \$ 128.187.494.432 (valor sin incluir honorarios grupo)
 Venta total del proyecto \$ 140.391.336.338

FINANCIACIÓN - INFORMACION PROYECTADA		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 75.000.000.000	59%
Cooperativas			
Créditos	Proveedores		0%
	Particulares		
	Socios		0%
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 50.887.494.432	40%
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: aportes socios	\$ 2.300.000.000	2%
		\$	
TOTAL		\$ 128.187.494.432	100%

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

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios		Al mes de:	

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

Al mes de: Octubre
 Al mes de: Octubre


 Firma Contador

 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Misladys Perez Aguirre
 Nombre del Contador:

 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP : 190047 - T

Matrícula Número: _____

Cód. FO-CONU-003

Formato

Versión. 5

FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas

Alcaldía de Medellín

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO - INFORMACION PROYECTADA

Nombre del Plan o Proyecto: Rincon del Valle Dirección: CR 92 CL 61-198 LOTE ROBLEDO

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha 31/12/2022	Fecha: 31/03/2023	Fecha	Fecha: 30/06/2023	Fecha: 31/12/2023	Fecha: 31/03/2024	
1. BANCOS	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	75.000.000.000
2. COOPERATIVAS							-
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							-
4. CRÉDITOS PARTICULARES							-
5. CRÉDITOS SOCIOS							-
6. RECURSOS PROPIOS							-
7. PREVENTA/ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	8.481.249.072	8.481.249.072	8.481.249.072	8.481.249.072	8.481.249.072	8.481.249.072	50.887.494.432
8. OTROS (aportes socios)	383.333.333	383.333.333	383.333.333	383.333.333	383.333.333	383.333.333	2.300.000.000
TOTAL	21.364.582.405	21.364.582.405	21.364.582.405	21.364.582.405	21.364.582.405	21.364.582.405	128.187.494.432

Contador Mislady Perez Aguirre
NOMBRE Y APELLIDOS

Matricula No TP : 190047 - T

Representante Legal LUIS MIGUEL PELAEZ
NOMBRE Y APELLIDOS

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

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: ACRECER SAS Registro No: _____
 Representante Legal: Monica Vasquez Velez Licencia No: _____
 Nombre del Plan: Rincon del Valle Fecha: 31/10/2022
 Localización: Medellin Robledo

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 3.840.939.523			
2	CIMENTACIÓN	\$ 2.786.430.966	0%	0%	
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.583.309.594	0%	0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 25.158.656.497	0%	0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 5.459.100.611	0%	0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 1.061.905.819	0%	0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 12.000.000	0%	0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 5.743.600.000	0%	0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 706.483.851	0%	0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 729.550.287	0%	0%	0%
11	REVOQUES	\$ 1.081.606.223	0%	0%	0%
12	ESTUCCO		0%	0%	0%
13	PINTURA	\$ 773.397.138	0%	0%	0%
14	CIELOS RASOS		0%	0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 255.024.301	0%	0%	0%
16	ACABADO DE PISOS		0%	0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 3.103.124.185	0%	0%	0%
18	VIDRIOS		0%	0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 1.875.600	0%	0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 220.552.089	0%	0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 5.189.647.180	0%	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 1.109.328.911	0%	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 4.201.434.625	0%	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 3.907.799.406	0%	0%	0%
SUB-TOTAL		\$ 67.925.766.804	0%	0%	0%
25	IMPREVISTOS		0%	0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 4.598.367.539	0%	0%	0%
27	DERECHOS E IMPUESTOS		0%	0%	0%
SUB-TOTAL		\$ 4.598.367.539	0%	0%	0%
28	TERRENO URBANIZADO			0%	0%
TOTAL		\$ 72.524.134.342	0%	0%	0%
OBSERVACIONES:					

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No

REVISION CONSTRUCCION RINCON DEL VALLE

Observaciones: Radicado: 170008585472.

Fecha Recibido 30-11-2022.

Fecha Respuesta 05-12-2022.

- 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 proyecto RINCON DEL VALLE esta ha sido revisada y ha cumplido como requisito para obtener su permiso de enajenación.

Quedo atento.



Elkin Parra.

Contador Público T-243026

Componente Enajenaciones.



Alcaldía de Medellín

TERCER ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO RINCON DEL VALLE.

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

En el **SEGUNDO** observado se solicitó lo siguiente:

1. Modelo de acta de entrega:

Punto dos el cual reza: “Dentro de los 2 meses siguientes a la fecha de recibo de los inmuebles deberán indicarse los reclamos acerca del FUNCIONAMIENTO de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y demás redes y ventanas” debe ser eliminado pues esto hace parte de la garantía de Ley de un año por acabados.

Punto cuatro, el cual reza “Dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de recibo de los inmuebles podrán formularse reclamos concernientes a goteras o filtraciones de agua, fisuración o agrietamiento de muros” debe ser eliminado pues esto hace parte de la garantía de Ley de un año por acabados.

2. De acuerdo con la Matrícula Inmobiliaria 01N-293090, el propietario del inmueble es Constructora SAN AGUSTIN SAS Nit 800167004-9, quien deberá presentar carta coadyuvando a la solicitud de Radicado de ventas.
3. Licencia de construcción, se solicita aclarar por qué existe una diferencia en la dirección del proyecto que aparece en Licencia y la dirección de la solicitud.

Se aporta lo siguiente:

1. Carta del representante legal de la Constructora SAN AGUSTIN SAS Nit 800167004-9, coadyuvando a la solicitud de Radicado de ventas.

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

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



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

2. Acta de entrega con la corrección del Punto dos, pero sin corrección del Punto cuatro, el cual ahora es el punto:

Punto tres, el cual reza “Dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de recibo de los inmuebles podrán formularse reclamos concernientes a goteras o filtraciones de agua, fisuración o agrietamiento de muros.” debe ser eliminado pues esto hace parte de la garantía de Ley de un año por acabados.

3. Solicitud de Radicado de Ventas con la corrección correspondiente a la que aparecen La Matricula Inmobiliaria 01N-293090 y Licencia de Construcción C1 0828 de 2022.

Conclusión.

No es viable otorgar el Radicado de Ventas desde el punto de vista jurídico ya que el Acta de Entrega no fue corregida en su totalidad y el punto 3 reza: “*Dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de recibo de los inmuebles podrán formularse reclamos concernientes a goteras o filtraciones de agua, fisuración o agrietamiento de muros.*” debe ser eliminado pues esto hace parte de la garantía de Ley de un año por acabados.

Cordialmente,

Camilo Arbeláez Osorio
Abogado/ Contratista
Subsecretaría Control Urbanístico

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

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



www.medellin.gov.co

