



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 01/10/2024

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

Respuesta a solicitud con radicado No. 202410288114

GRAND CORAL APARTAMENTOS
TV 41 A 74 A 46 CBML 11080680007

59 Unidades de vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se radican los documentos para ventas del Proyecto **GRAND CORAL APARTAMENTOS**, de la constructora **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S** con **NIT 800183970-6**, representada legalmente por el señor **CARLOS EDUARDO RAMIREZ ZULUAGA** identificado con C.C.70106039. La sociedad está registrada en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con el número **162 del 20 de abril de 1993**. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202430481338



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matriculas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicaran en la Página Web del distrito, en cumplimiento del Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202430481338



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

NOTA FRENTE EL NUMERAL II Y III

La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes del 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M2 de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 m2 de área construida y que desde el 01 de julio de 2017 hayan radicado el legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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 a los compromisos adquiridos dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en la Ley.

Cordialmente,

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Proyectó: Maria Fernanda Correa Zuluaga Contratista Subsecretaria control urbanístico	Apoyo Juridico: Harlington Araque Contratista Subsecretaria control urbanístico	Apoyo contable: Ana Escobar Contratista Subsecretaria control urbanístico	Revisó: Diana Marcela Osorio Contratista Subsecretaria control urbanístico
---	---	---	--

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado Digitalmente: # 202430481338

Fecha: 2024/07/09 4:15 PM

202410231240



Alcaldía de Medellín

Señor ciudadano:

Su solicitud ha sido registrada exitosamente

La Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía, clasificará su solicitud en Derecho de Petición de interés general o particular, consulta, solicitud de información, queja, reclamo, sugerencia, denuncia o trámite.

Según la clasificación de tu petición los tiempos de respuesta serán de:

TIPO DE SOLICITUD	TIEMPO DE RESPUESTA
Solicitud de copia o de información	10 días hábiles
Solicitud de conceptos	30 días hábiles
Solicitud general	15 días hábiles
Solicitud entre Entidades Públicas	10 días hábiles
Queja	15 días hábiles
Reclamo	15 días hábiles
Sugerencia	15 días hábiles
Denuncia	15 días hábiles
Trámite	El tiempo que previamente ha sido definido y registrado en el portal Municipal y en el portal del Estado Colombiano www.gov.co
Trámites de la Subsecretaría de Gestión Humana	El tiempo que previamente ha sido definido y registrado en el sistema ISOLUCION
Procedimiento Administrativo	Mayor a dos meses

Ten en cuenta que los días sábados, domingos y festivos no se contabilizan como días hábiles para dar respuesta a su solicitud.

Los canales oficiales para radicar peticiones y consultar el estado de su solicitud son: sitio web: www.medellin.gov.co, en el link de PQRSD, o a través de línea única 444 41 44, en los Centros de Servicios

Mascerca y Casas de Gobierno ubicados en las diferentes comunas del Municipio de Medellín.

Es importante señalar que los datos facilitados pasarán a formar parte de los archivos automatizados propiedad de la Alcaldía de Medellín y podrán ser utilizados para el ejercicio de las competencias asignadas por ley.

Lo anterior, de conformidad con la Ley 1581 de 2012, "Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales".

¡Gracias por visitarnos!



Medellín, julio 09 de 2024

Señores
SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
ALCALDÍA MEDELLÍN
Ciudad

Asunto: Radicación permiso de Enajenación de inmuebles destinados a Vivienda Proyecto "GRAND CORAL – APARTAMENTOS".

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, mediante el presente oficio realizamos radicación para solicitud de permiso de enajenación de inmuebles destinados a Vivienda para el proyecto "GRAND CORAL – APARTAMENTOS", desarrollado y promovido por la sociedad EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S., registrado ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial con registro 800.183.970-6, representado legalmente por Carlos Esteban Ramírez Velásquez, identificado con C.C. 8.026.933.

El proyecto será desarrollado sobre un lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1492681, que es un lote en mayor extensión que proviene de la integración de estos predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 001-222788, 001-403449, 001-237609, 001-57722, 001-336021, 001-336022, mediante escritura pública No. 3809 del 8 de noviembre de 2023 de la Notaria veintiuno de Medellín, aclarada mediante escritura publica 4468 del 14 de diciembre de 2023 de la misma Notaría.

El proyecto será desarrollado bajo la figura de fideicomiso de administración inmobiliaria con Alianza Fiduciaria, y será financiado por el Banco de Occidente con un Crédito Constructor.

Acompaña la presente solicitud los siguientes documentos:

1. Solicitud de Inscripción y Solicitud suscrita por el interesado o representante legal.
2. Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la solicitud 001-1492681.
3. Copia del contrato de administración inmobiliaria del Fideicomiso Grand Coral Apartamentos.
4. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.
 - a. Modelo de promesa de compraventa.
 - b. Modelo de Contrato de Adhesión al Fideicomiso
 - c. Modelo de Escritura de Venta.

- d. Modelo de Acta de Entrega
5. Licencia de Construcción No. C1-0864 Dic 26 2023 y C1-0346 Mayo 2024
6. Presupuesto financiero del proyecto.
 - a. Balance General.
 - b. Estado de Pérdidas y Ganancias
 - c. Información para Estudio Económico
 - d. Financiación de las Ventas
 - e. Flujo de Aplicación de Fondos
 - f. Presupuesto de la Construcción e informe de Avance General de Obra
7. Certificado de Cámara de comercio.
8. Coadyuvancia de la Fiducia para realizar el trámite de radicación de cumplimiento de requisitos para Enajenación de Inmuebles destinados a Vivienda.
9. Carta de Aprobación del crédito constructor con el Banco de Occidente.
10. Certificado de ventas realizadas al 07 de julio de 2024, expedido por Alianza Fiduciaria, en la que se certifica la venta de 42 unidades del proyecto.

En el siguiente código QR y link de acceso encontrará los documentos soporte a nuestra radicación:



Link de acceso:

<https://nube.intranet.construccionesprisma.com/index.php/s/MjrSJfsa2Cq4zng>

Agradeciendo de antemano la revisión de esta solicitud, atentamente nos suscribimos



CARLOS ESTEBAN RAMIREZ V.
EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.
Representante Legal Suplente

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:	EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.					
Nombre representante legal:	CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELÁSQUEZ					
Identificación representante legal:	8026933					
Identificación o NIT:	800183970-6					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	X	NO		No. De Radicado:	800183970-6
Dirección de correspondencia:	Carrera 48 20 34 oficina 914. Centro Empresarial Ciudad del Rio					
Correo electrónico:	administracion@edificacionesyproyectos.com					
Teléfono y/o móvil:	6044486850 / 3136469905					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	Grand Coral Apartamentos					
Dirección del proyecto:	Transversal 41 A No. 74 A 46/38/54. Carrera 80 No. 74A -61					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	59	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	59	
Tipo de viviendas:	VIP: SÍ ___ NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: SÍ ___ NO <input checked="" type="checkbox"/>					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	Junio 15 2026
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	Alianza Fiduciaria
Escritura Nro.	291 725 1196	Fecha:	15 de febrero 2024 22 de marzo 2024 8 de mayo 2024	Notaría:	veintinuno	
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	Alianza Fiduciaria
Contrato fiduciario No:	117685	Fecha:	27 de Noviembre 2023	Vigencia:	La necesaria para cumplimiento de su objeto. Fase pre constructiva: 18 meses. Fase constructiva: 22 meses.	

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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:

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

Certificado generado con el Pin No: 240709245397043899

Nro Matrícula: 001-1492681

Pagina 1 TURNO: 2024-275101

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 09:25:12 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 20-12-2023 RADICACIÓN: 2023-87959 CON: ESCRITURA DE: 08-11-2023

CODIGO CATASTRAL: **AAB0105SCDCCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CIUDAD DE MEDELLIN EN EL BARRIO LA MAGDALENA, FRACCION LA AMERICA, TIENE UN AREA DE 1.784,79 M2 Y LINDA: POR EL FRENTE DEL PUNTO P9 AL PUNTO P1 PUNTO DE PARTIDA, EN UNA DISTANCIA DE 39.80 MTS CON LA TRANSVERSAL 41A; POR EL COSTADO DEL PUNTO P1 AL PUNTO P2 EN UNA DISTANCIA DE 19.55 MTS CON LA PROPIEDAD IDENTIFICADA CON EL NUMERO 41-06 DE LA TRANSVERSAL 41A, POR ATRAS; DEL PUNTO P2 AL PUNTO P3 EN UNA DISTANCIA DE 11.75 MTS CON EL EDIFICIO CA/AVERAL IDENTIFICADO CON EL NUMERO 41-12 DE LA DIAGONAL 75; POR EL COSTADO, DEL PUNTO P3 AL P4 EN UNA DISTANCIA DE 11.42 MTS CON EL EDIFICIO CA/AVERAL IDENTIFICADO CON EL NUMERO 41-12 DE LA DIAGONAL 75; POR ATRAS DEL PUNTO P4 AL PUNTO P5 EN UNA DISTANCIA DE 12.05 MTS CON EL EDIFICIO SANTA ANA IDENTIFICADO CON EL NUMERO 74A-67 DE LA CARRERA 80, POR EL COSTADO DEL PUNTO P5 AL PUNTO P6 EN UNA DISTANCIA DE 24.92 MTS CON EL EDIFICIO SANTA ANA IDENTIFICADO CON EL NUMERO 74A-67 DE LA CARRERA 80; POR LA PARTE POSTERIOR DEL PUNTO P6 AL PUNTO P7 EN UNA DISTANCIA DE 14.80 MTS CON LA CARRERA 80; POR EL COSTADO, DEL P7 AL P8 EN UNA DISTANCIA DE 31.23 MTS CON LA PROPIEDAD IDENTIFICADA CON EL NUMERO 74A-53 DE LA CARRERA 80; POR EL COSTADO, DEL PUNTO P8 AL PUNTO P9 EN UNA DISTANCIA DE 31.08 MTS CON EL EDIFICIO BARLOVENTO IDENTIFICADO CON EL NUMERO 74A-22 DE LA TRANSVERSAL 41A.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S. EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBLE, MEDIANTE 5 LOTES ASI:EL LOTE CON M.I. 001-62230:EL 1 PISO:POR ESCRITURA 1724 DEL 21-09-2023 NOTARIA TRECE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: ESPINAL GIL AURA CECILIA, A : "EDIFICACIONES Y PROYECTOS LTDA, REGISTRADA EL 06-10-2023 EN LA MATRICULA 336021.-- POR ESCRITURA 2733 DEL 03-06-1993 NOTARIA 4. DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: AREVALO PELAEZ CARLOS HERNANDO, A : ESPINAL GIL CECILIA, REGISTRADA EL 13-07-1993 EN LA MATRICULA 336021.-- POR ESCRITURA 744 DEL 26-02-1992 NOTARIA 4 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: CAMACHO ALVAREZ MAURICIO, A : AREVALO PELAEZ CARLOS HERNANDO, REGISTRADA EL 26-03-1992 EN LA MATRICULA 336021.-- POR ESCRITURA 5255 DEL 16-12-1991 NOTARIA 4 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOSE LIZARDO, GARCES DE RODRIGUEZ MARIA GUILLERMINA, A : CAMACHO ALVAREZ MAURICIO, REGISTRADA EL 27-01-1992 EN LA MATRICULA 336021.-- POR ESCRITURA 2536 DEL 13-08-1986 NOTARIA 10 DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHO, DE: PELAEZ MONTOYA JORGE ENRIQUE, A : RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOSE LIZARDO, REGISTRADA EL 19-08-1986 EN LA MATRICULA 336021.-- POR AUTO 0 DEL 02-07-1986 JUZ.7.CIVIL,CTO DE MEDELLIN ADJUDICACION POR REMATE DERECHO DEL 5%, DE: PELAEZ MONTOYA JULIAN ANDRES, A : RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOSE LIZARDO, REGISTRADA EL 17-07-1986 EN LA MATRICULA 336021.-- POR ESCRITURA 6906 DEL 16-12-1983 NOTARIA 15 DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS, DE: PELAEZ JARAMILLO MARIA MIREYA, PELAEZ JARAMILLO LUZ ESTELA, PELAEZ JARAMILLO MARIA YADIRA, PELAEZ JARAMILLO OSCAR OCTAVIO, PELAEZ JARAMILLO MARIA RUTH ELSY, PELAEZ JARAMILLO CARLOS ARTURO, PELAEZ JARAMILLO ELKIN, PELAEZ JARAMILLO MARIA ELENA, PELAEZ JARAMILLO MARIA VICTORIA, A : RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOSE LIZARDO, GARCES DE RODRIGUEZ GUILLERMINA, REGISTRADA EL 20-02-1984 EN LA MATRICULA 336021.-- EL SEGUNDO PISO:POR ESCRITURA 1430 DEL 10-08-2023 NOTARIA TRECE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: CARVAJAL DE MAYA LUZ ALBA, CARVAJAL MONSALVE MARIA CRISTINA, CARVAJAL MONSALVE ANGELA MARIA, A : EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S., REGISTRADA EL 19-10-2023 EN LA MATRICULA 336022.-- POR ESCRITURA 2426 DEL 19-05-2023 NOTARIA OCTAVA DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION, DE: CARVAJAL FLOREZ LUIS MARIANO, A : CARVAJAL DE MAYA LUZ ALBA, CARVAJAL MONSALVE MARIA CRISTINA, CARVAJAL MONSALVE ANGELA MARIA, REGISTRADA EL 09-06-2023 EN LA MATRICULA 336022.-- POR ESCRITURA 3027 DEL 01-09-2015 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%, DE: CARVAJAL MONSALVE ANGELA MARIA, A : CARVAJAL FLOREZ LUIS MARIANO, REGISTRADA EL 19-10-2015 EN

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

Certificado generado con el Pin No: 240709245397043899

Nro Matrícula: 001-1492681

Pagina 2 TURNO: 2024-275101

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 09:25:12 AM

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

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

LA MATRICULA 336022.-- POR ESCRITURA 3234 DEL 21-08-1991 NOTARIA 11 DE MEDELLIN COMPRAVENTA MITAD, DE: MONSALVE DE CARVAJAL ENRIQUETA, A : CARVAJAL MONSALVE ANGELA MARIA, REGISTRADA 04-09-1991 EN LA MATRICULA 336022.-- POR ESCRITURA 2334 DEL 28-07-1986 NOTARIA 10. DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHO, DE: PELAEZ MONTOYA JORGE ENRIQUE, A : CARVAJAL FLOREZ MARIANO, MONSALVE M DE CARVAJAL ENRIQUETA, REGISTRADA EL 12-08-1986 EN LA MATRICULA 336022.-- POR AUTO 0 DEL 02-07-1986 JUZ.7.CIVIL CTO DE MEDELLIN ADJUDICACION POR REMATE DERECHO DEL 5%, DE: PELAEZ MONTOYA JULIAN ANDRES, A : MONSALVEZ DE CARVAJAL ENRIQUETA, REGISTRADA EL 17-07-1986 EN LA MATRICULA 336022.-- POR ESCRITURA 6906 DEL 16-12-1983 NOTARIA 15. DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS, DE: PELAEZ JARAMILLO MARIA MIREYA, PELAEZ JARAMILLO LUZ ESTELA, PELAEZ JARAMILLO MARIA YADIRA, PELAEZ JARAMILLO OSCAR OCTAVIO, PELAEZ JARAMILLO CARLOS ARTURO, PELAEZ JARAMILLO MARIA ELENA, PELAEZ JARAMILLO MARIA VICTORIA, PELAEZ JARAMILLO ELKIN, PELAEZ JARAMILLO MARIA RUTH ELSY, A : CARVAJAL FLOREZ MARIANO, MEJIA DE CARVAJAL ENRIQUETA, REGISTRADA EL 20-02-1984 EN LA MATRICULA 336022.--ADQUIRIERON JULIAN ANDRES Y JORGE ENRIQUE PELAEZ MONTOYA, MARIA MIREYA, LUZ ESTELLA, MARIA YADIRA, MARIA RUTH ELCY, CARLOS ARTURO, OSCAR OCTAVIO, ELKIN, MARIA ELENA Y AMRIA VICTORIA PELAEZ JARAMILLO, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO, POR ADJUDICACION DEL DERECHO QUE POSEIA EN EL INMUEBLE GABRIELA AMANDA JARAMILL V, DE PELAEZ, LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 12. C. DEL CTO EL 21 DE MARZO DEL 81, Y REGISTRADA JUNTO CON LAS HIJUELAS RESPECTIVAS EL 12 DE OCTUBRE DEL MISMO A/PO, EN EL FOLIO REAL # 62230.ADQUIRIO LA TRADENTE CAUSABTE ANTERIOR, JUNTO CON MARIA MIREYA, LUZ ESTELLA, MARIA YADIRA, MARIA RUTH ELCY, CARLOS ARTURO, OSCAR OCTAVIO, ELKIN, MARIA ELENA Y MARIA VICTORIA PELAEZ JARAMILLO, POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE ANTONIO PELAEZ JARAMILLO, CUYA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION FUE DICTADA POR EL JUZGADO 1.C. DE CTO, DE MEDELLIN, EL 13 DE DCBRE DEL 76, Y REGISTRADA JUNTO CON LAS HIJUELAS RESPECTIVAS EL 10 DE MAYO DEL 77, EN EL FOLIO YA CITADO.ADQUIRIO EL CAUSANTE ANTONIO PELAEZ JARAMILLO, POR COMPRA A BANCO DE LA REPUBLICA, POR ESC # 3825 DE 13 DE SPBRE DEL 60, NOTARIA 2. DE MEDELLIN, O SEA ANTES DE LOS 20 A/OS DE ESTE ESTUDIO.P A R A G R A F O : POR LA ESCRITURA 3909 DEL 08-11-2023 NOTARIA 21 DE MEDELLIN, SE CANCELO EL R.P.H. EL CUAL CUE CONSTITUIDO POR LA ESCRITURA 6906 DEL 16-12-1983 NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REVIRTIENDO LAS M.I. 001-336021 Y 001-336022 A LA M.I. 001-62230 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.EL LOTE CON M.I. 001-222788: POR ESCRITURA 871 DEL 16-03-2022 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE TRES PALMAS, A : "EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S., REGISTRADA EL 26-04-2022 EN LA MATRICULA 222788.-- POR ESCRITURA 3384 DEL 30-11-2018 NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA S.A.-CARACOL S.A., A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.FIDEICOMISO LA CONSOLATA, REGISTRADA EL 11-01-2019 EN LA MATRICULA 222788.-- POR ESCRITURA 422 DEL 28-02-1983 NOTARIA 13. DE MEDELLIN PERMUTA, DE: GALLEG0 VELASQUEZ CONRADO, A : CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA S.A. , REGISTRADA EL 11-07-1983 EN LA MATRICULA 222788.--EL LOTE CON M.I. 001-237609: POR ESCRITURA 871 DEL 16-03-2022 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE TRES PALMAS , A : "EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S., REGISTRADA EL 26-04-2022 EN LA MATRICULA 237609.-- POR ESCRITURA 3384 DEL 30-11-2018 NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ECOS DE LA MONTA/A CADAENA

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

Certificado generado con el Pin No: 240709245397043899

Nro Matrícula: 001-1492681

Pagina 3 TURNO: 2024-275101

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 09:25:12 AM

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

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

RADIAL ANDINA S.A. , A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.FIDEICOMISO LA CONSOLATA , REGISTRADA EL 11-01-2019 EN LA MATRICULA 237609.-- POR ESCRITURA 54 DEL 26-01-1987 NOTARIA 18. DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: TOBON VDA DE ORTEGA MARUJA, A : ECOS DE LA MONTA/A CADENA RADIAL ANDINA S.A. , REGISTRADA EL 05-02-1987 EN LA MATRICULA 237609.--EL LOTE CON M.I. 001-403449:POR ESCRITURA 871 DEL 16-03-2022 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE TRES PALMAS , A : "EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S. , REGISTRADA EL 26-04-2022 EN LA MATRICULA 403449.-- POR ESCRITURA 411 DEL 26-02-2020 NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: MU/OZ CEBALLOS CARLOS WBEIMAR, A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE TRES PALMAS NIT 805.012.921-0 , REGISTRADA EL 24-07-2020 EN LA MATRICULA 403449.-- POR ESCRITURA 3712 DEL 18-12-2014 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL, DE: PRODUCCIONES WBEIMAR MU/OZ CEBALLOS Y CIA LTDA"EN LIQUIDACION" 890.937.270-3 , A : MU/OZ CEBALLOS CARLOS WBEIMAR, REGISTRADA EL 11-02-2015 EN LA MATRICULA 403449.-- POR ESCRITURA 1709 DEL 23-09-1993 NOTARIA 22. DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: CADAVID DE CORREA REGINA, A : PRODUCCIONES WBEIMAR MU/OZ C Y CIA S.C.S. , REGISTRADA EL 30-09-1993 EN LA MATRICULA 403449.--EL LOTE CON M.I. 001-2: POR ESCRITURA 871 DEL 16-03-2022 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO LOTE TRES PALMAS , A : "EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S. , REGISTRADA EL 26-04-2022 EN LA MATRICULA 57722.-- POR ESCRITURA 3384 DEL 30-11-2018 NOTARIA VEINTINUEVE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA S.A.-CARACOL S.A. , A : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.FIDEICOMISO LA CONSOLATA , REGISTRADA EL 11-01-2019 EN LA MATRICULA 57722.-- POR ESCRITURA 1352 DEL 26-04-2007 NOTARIA 20 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: SIERRA RODRIGUEZ JAIRO ALONSO, OSPINA DE SIERRA AURA MARIA, A : CARACOL PRIMERA CADENA RADIAL COLOMBIANA S.A. CARACOL S.A. , REGISTRADA EL 12-06-2007EN LA MATRICULA 57722.-- POR ESCRITURA 3669 DEL 29-09-2000 NOTARIA 20 DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION. MODO DE ADQUIRIR, DE: SIERRA SIERRA CARLOS ENRIQUE, A : OSPINA AURA MARIA, SIERRA RODRIGUEZ JAIRO ALONSO, REGISTRADA EL 28-06-2001 EN LA MATRICULA 57722.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) TRANSVERSAL 41A # 74A - 46 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CIUDAD DE MEDELLIN, #EN EL BARRIO LA MAGDALENA FRACCION LA AMERICA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 57722

001 - 62230

001 - 222788

001 - 237609

001 - 403449



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

Certificado generado con el Pin No: 240709245397043899

Nro Matrícula: 001-1492681

Pagina 4 TURNO: 2024-275101

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 09:25:12 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-12-2023 Radicación: 2023-87959

Doc: ESCRITURA 3909 del 08-11-2023 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

DE: EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.

X NIT.800.183.970-6

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-12-2023 Radicación: 2023-87961

Doc: ESCRITURA 4468 del 14-12-2023 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 3909 DEL 08-11-2023 NOTARIA 21 DE MEDELLIN, EN CUANTO A CITAR AREA CORRECTA DE LA M.I. 001-62230 Y AREA Y LINDEROS DE ESTA.

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

DE: EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.

X NIT.800.183.970-6

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-03-2024 Radicación: 2024-12791

Doc: ESCRITURA 291 del 15-02-2024 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,971,200,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DEL 35%

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

DE: EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.

NIT:800.183.970-6

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS

X NIT:830.053.812-2

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-04-2024 Radicación: 2024-23894

Doc: ESCRITURA 725 del 22-03-2024 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,971,200,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DERECHO 35%

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

DE: "EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S."

NIT. 8001839706

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS

X NIT. 8300538122

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-06-2024 Radicación: 2024-33839

Doc: ESCRITURA 1196 del 08-05-2024 NOTARIA VEINTIUNO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,681,600,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DERECHO DEL 30%

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240709245397043899

Nro Matrícula: 001-1492681

Pagina 5 TURNO: 2024-275101

Impreso el 9 de Julio de 2024 a las 09:25:12 AM

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

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

DE: EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S

NIT.800.183.970-6

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMON DEL FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS

X NIT.830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 29-06-2024

SE INCLUYE/ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202450042145 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-275101

FECHA: 09-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CELEBRADO ENTRE EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS			
0	Partes	Son partes: i) La Fiduciaria y ii) El Fideicomitente - Constructor	
1.	La Fiduciaria	Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3	
		Dirección	Cra. 43A # 14 - 57 Ciudad Medellín
		Correo Electrónico	euribe@alianza.com.co
2.	Fideicomitente Constructor	EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S. identificada con NIT 800.183-970-6, representada en este acto por Carlos Esteban Ramírez Velásquez, mayor de edad domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía 8.026.933 de Medellín, 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.	
		Dirección	Cra. 48 # 20 - 34 oficina 914 Ciudad Medellín
		Correo Electrónico	eramirez@construccionesprisma.com administracion@edificacionesyproyectos.com
		Porcentaje de Participación	100%
3.	Beneficiario	Tendrá el significado asignado en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión".	
4.	Inmueble	Corresponde al inmueble resultante del englobe de los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 001-222788, 001-403449, 001-237609, 001-57722, 001-336021 y 001-336022 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.	
5.	Proyecto	Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre los inmuebles ubicado en la Carrera 79a No. 39 21/31/45 y Carrera 80 No. 39 30/40 sector Laureles de la ciudad de Medellín, concebido en una única torre de 17 pisos de altura, con una planta de 4 apartamentos por piso.	
		- El proyecto tendrá el frente principal sobre la Carrera 79ª y en su parte posterior dará frente a la Carrera 80.	
		- El proyecto contará con cincuenta y ocho (58) apartamentos y un (1) local comercial para un total de cincuenta y nueve (59) unidades vendibles. - Las tipologías vendibles típicas variarán entre 82.3 m² hasta 119.5 m². Sin embargo, habrá algunos apartamentos atípicos en el último nivel y en el piso 4. - El proyecto contará con las zonas comunes que se indican a continuación: Lobby de recepción a doble altura con sala de espera, Sala de Coworking, Salón de reuniones, Gimnasio dotado, Piscina, Juegos Infantiles, Terrazas ambientadas con jardineras y sala para fogata tipo firepit, parqueaderos internos para visitantes.	
Los cuáles serán distribuidos y comercializados así:		ETAPA ÚNICA: cincuenta y ocho (58) apartamentos y un (1) local comercial para un total de cincuenta y nueve (59) unidades vendibles.	
6.	Vigencia Fase Pre - Constructivo	ETAPA ÚNICA: Es la FASE que se encuentra adelantando el Fideicomitente - Constructor mediante el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas Grand Coral Apartamentos administrado por Alianza Fiduciaria S.A. El término para el cumplimiento de las Condiciones de Inicio establecidas en el mencionado contrato es de dieciocho (18) meses contados a partir del treinta	

		(30) de junio de dos mil veintitrés (2023). Dicho plazo será prorrogable por doce (12) meses adicionales.
7.	Vigencia Fase Constructiva	Para el Proyecto es de veintidós (22) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Inicio del Proyecto.
8.	Cláusulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Numeral 19 - Modificación del Contrato.</u> • <u>Numeral 9 - Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u> • <u>Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u> • <u>Numeral 17 - Cesión del Contrato.</u>
9.	Condiciones de Inicio	<p>El Fideicomitente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Condiciones Jurídicas: Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio de los Inmuebles, para lo cual el Fideicomitente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que los Inmuebles fueron adquiridos con el lleno de las formalidades que la ley exige, en el que constará la transferencia real y efectiva de los Inmuebles con el lleno de los requisitos legales. Lo anterior constará mediante la transferencia real y efectiva con el lleno de los requisitos legales al Fideicomiso Inmobiliario. <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Lote ni del (los) Inmueble(s), salvo las exigidas por el Acreedor Financiero con destino al desarrollo del Proyecto, 1.2. Que los Inmuebles están destinados exclusivamente al desarrollo del Proyecto, 1.3. Se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores. <p>Adicionalmente el Fideicomitente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: (i) el Certificado de Tradición y Libertad del los Inmuebles en cual conste la transferencia del mismo en los términos aquí indicados y (ii) en caso de que el estudio de títulos entregado para el aporte de los inmuebles al Contrato de Fiducia, presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Fideicomitente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, diferentes al incremento o adición al fideicomiso, constituciones de reglamento de propiedad horizontal o hipotecas que garantizan crédito Fideicomitente - Constructor, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición de los Inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre los mismos no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).</p> 2. Condiciones Técnicas: Consiste en la entrega de los siguientes documentos:



2.1. Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo Constructor.

2.2. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.

2.3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Fideicomitente - Constructor y certificada por el Interventor.

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

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

3.1. Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales el (los) Adquirente(s) designen al Fideicomitente - Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario como beneficiario de los Recursos en el evento en que se cumplan las Condiciones de Inicio. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones de Inicio los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Fideicomitente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Fideicomitente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.

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

4. Fuentes de Financiación del Proyecto: (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo

		<p>establecimiento de crédito; o (ii) el aporte de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del Proyecto por parte del Fideicomitente - Constructor al encargo fiduciario.</p> <p>5. Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Fideicomitente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p> <p>6. Otras:</p> <p>6.1. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p> <p>6.2. Que el Fideicomitente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.</p> <p>6.3. La designación del Interventor del Proyecto.</p>
10.	Título Jurídico	Beneficio de Área <u> X </u> Compra Venta <u> </u>
11.	El Fideicomitente - Constructor es el mismo Promotor	Si <u> X </u> No <u> </u>
12.	Administrador de Cuenta	Nombre: Carlos Esteban Ramírez Velásquez C.c. 8.026.933 Tel. 6044486850 Correo: eramirez@construccionesprisma.com

Cláusulas

1. Objeto. El Contrato tiene por objeto:

- 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
- 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
- 1.3. La entrega al Fideicomitente - Constructor de los Recursos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Inicio.
- 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Inicio por parte de Alianza.
- 1.5. La administración de los Inmuebles y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.
- 1.6. Atender las instrucciones de pago o giro que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
- 1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, Rentas o Utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la



transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

Finalidad del Contrato:

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

Nota:

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

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

2. **Bienes fideicomitados.** Son los bienes que integren el Contrato de Fiducia, los cuales para efectos de este corresponderán a (i) los bienes y recursos que transfiera(n) y entregue(n) el (los) Fideicomitentes. El Fideicomitente por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de Alianza la suma de un millón de pesos Moneda Legal Colombiana (\$1.000.000), los cuales la Fiduciaria declara recibidos a entera satisfacción con destino al Fideicomiso; (ii) los Recursos y sus correspondientes rendimientos, estos últimos una vez se cumplan las respectivas Condiciones de Inicio; (iii) los recursos provenientes de las fuentes de financiación establecidas para el desarrollo del Proyecto; (iv) el (los) Inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto y (v) las mejoras y en general la construcción que efectúe el Fideicomitente - Constructor en el(los) Inmueble(s). Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitados:
 - 2.1. En cuanto a recursos: i) Alianza tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) Alianza tenga plena identificación de éstos; y iii) Alianza cuente con la plena vinculación del Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
 - 2.2. En cuanto al (los) Inmueble(s) cuando la titularidad jurídica del mismo conste mediante el correspondiente certificado de libertad y tradición en donde conste la inscripción del derecho de dominio a favor del Fideicomiso Inmobiliario.
 - 2.3. En cuanto a mejoras cuando las mismas sean reportadas por el Fideicomitente - Constructor conforme lo previsto en el Contrato de Fiducia.
3. **Rendimientos o utilidades** Los rendimientos generados por los Recursos aportados por el (los) Adquirente(s) e invertidos en el Fondo incrementarán los Recursos a ser entregados a los Fideicomitentes - Constructores.

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

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

Adquirente(s) y/o Fideicomitente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato de Fiducia, según corresponda.

4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

4.1. Obligaciones Del Fideicomitente - Constructor.

- i. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto del (los) Inmueble(s) frente a Alianza, al (los) Adquirente(s) o a terceros a quienes Alianza transfiera inmuebles o Activo(s) Inmobiliario(s).
- ii. Llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al Fideicomiso Inmobiliario, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición del inmueble respectivo. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda
- iii. Adelantar las gestiones tendientes a la transferencia del (los) Inmueble(s) al título que corresponda (adición en fiducia mercantil/compraventa/ o cualquier otro título traslativo del dominio), se realice con la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y de buena fe y a paz y salvo por todo concepto derivado de: (i) impuestos, tasas, contribuciones sean ellos nacionales, departamentales, municipales o distritales, (ii) todo concepto derivado del pago de servicios públicos.
- iv. Liquidar, presentar, cancelar todos los impuestos y gastos, incluyendo los derivados del impuesto de delineación urbana y servicios públicos de (los) Inmueble(s) que ingrese(n) al Fideicomiso Inmobiliario durante toda su vigencia.
- v. Responder por las mejoras que se efectúen en el (los) Inmueble(s) fideicomitado(s) y en general por la construcción del Proyecto ante Alianza, (los) Adquirente(s) y ante terceros.
- vi. Elaborar y entregar a Alianza el punto de equilibrio, la determinación de las Condiciones de Giro, la prefactibilidad proyectada del mismo y mantener la solvencia económica necesaria para el desarrollo del Proyecto, de manera tal que no comprometa la responsabilidad de Alianza.
- vii. Adelantar y responder ante Alianza y a (los) Adquirente(s) por las actividades de desarrollo, construcción, diseño, comercialización obtención de licencias urbanísticas, gerencia, transferencia, constitución, de urbanizador responsable, levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos de índole de responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc., incluyendo la asunción de responsabilidad extracontractual por todos los perjuicios que se acusaren a terceros con ocasión del desarrollo del Proyecto.
- viii. Contratar bajo su propia cuenta, costo y responsabilidad: i) La persona que ejerza y cumpla con los requisitos y las funciones de supervisión técnica del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016; ii) El profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997 y demás normas que la modifiquen o adicionen y iii) La persona que ejerza las funciones de revisión de diseños estructurales del Proyecto, conforme a lo dispuesto en la ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016.
- ix. Garantizar, durante la vigencia del Fideicomiso Inmobiliario que la construcción del Proyecto, esté amparado por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera que tendrá como tomador al Fideicomitente - Constructor y como beneficiario al Fideicomiso Inmobiliario, que ampare todos los riesgos de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos y los riesgos descritos en el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Básica



- Jurídica de la Superintendencia Financiera; así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.
- x. Entregar y elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica, así como instruir la firma de los documentos y escrituras públicas que legalmente Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria del (los) Inmueble(s), documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, dichas minutas deberán ser remitidos a Alianza con antelación.
 - xi. Dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha.
 - xii. Publicar en la sala de ventas o de negocios del Fideicomitente - Constructor, (i) los afiches o carteles suministrados por Alianza en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del Fideicomiso Inmobiliario y el papel que desempeña Alianza en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera y al finalizar el Contrato de Fiducia retirar toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
 - xiii. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato de Fiducia, (ii) ABC de negocios fiduciarios y (iii) reglamento del Fondo.
 - xiv. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
 - xv. Suministrar por intermedio del Interventor o de manera directa mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal mensualmente a Alianza y a el (los) Adquirente(s) un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del Contrato de Fiducia. Dicha certificación servirá como medio de legalización de los anticipos entregados al Fideicomitente - Constructor, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
 - xvi. Ejercer la custodia y tenencia del (los) Inmueble(s) desde el momento de la transferencia de este al Fideicomiso Inmobiliario hasta el momento de realizar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor del (los) Adquirente(s) o hasta la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario, según contrato de comodato precario que se suscribirá al momento de la transferencia del (los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario o Fideicomiso Lote, según corresponda. En desarrollo de lo anterior deberá:
 - a. Oponerse a toda medida preventiva, ejecutiva o acto de terceros contra dichos bienes tomada contra el (los) Inmueble(s).
 - b. Impartir las instrucciones tendientes a la protección de éstos y ante la falta de éstas responder por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros.
 - c. Mantener libre de ocupantes o bienes muebles tales como semovientes el (los) Inmueble(s).
 - d. Responder por actos propios en contra de los bienes del Fideicomiso Inmobiliario.
 - xvii. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.



- xviii. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, valores por cobrar a el (los) Adquirente(s) y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad de éste, por no ser esta una actividad del Fideicomiso Inmobiliario
- xix. Tener a disposición de Alianza, cuando sea requerida por la autoridad tributaria competente, las declaraciones tributarias de retención en la fuente y de retención en la fuente por ICA, debidamente firmadas, presentadas y pagadas, así como los soportes que acompañan la liquidación de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato, y cuando el negocio se liquide, certificar que el fideicomiso se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del Fideicomitente - Constructor y su Revisor Fiscal.
- xx. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra Alianza o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxi. Atender, instruir y responder cualquier reclamación o contingencia de orden judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de esta, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial o explotación del Proyecto, aún liquidado el Fideicomiso Inmobiliario, el incumplimiento de la obligación de impartir instrucciones al respecto, lo hará responsable de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros.
- xxii. Designar el abogado a quien Alianza deberá otorgar poder para que intervenga en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.) en los cuales Alianza sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del Fideicomiso Inmobiliario y definir la orientación que deberá darse al proceso, en desarrollo de lo anterior deberá suministrar los recursos para el pago de los honorarios, costas, gastos judiciales.
- xxiii. Asumir y sustituir económica y procesalmente todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de Alianza y el Fideicomiso Inmobiliario en ejecución del Contrato de Fiducia.
- xxiv. Coordinar y adelantar las gestiones de la presentación, trámite, prorrogo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, según corresponda y aplique, así como responder frente a el (los) Adquirente(s), frente al Acreedor Financiero o acreedor hipotecario y frente a cualquier tercero por la omisión de estas obligaciones.
- xxv. Efectuar la entrega definitiva del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) conforme las especificaciones ofrecidas.
- xxvi. Efectuar la entrega definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos del Proyecto.
- xxvii. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos del (los) Inmueble(s) que deban incrementar el Fideicomiso Inmobiliario.
- xxviii. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a el (los) Adquirente(s), los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a el (los) Adquirente(s) un número de Activo(s) Inmobiliario(s) que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
- xxix. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
- xxx. Realizar el manejo de la cartera del Proyecto y remitir a Alianza por cada Activo(s) Inmobiliario(s) que se deba escriturar a el (los) Adquirente(s), el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por éstos. Lo descrito anteriormente no aplicará si Alianza como vocera del Fideicomiso Inmobiliario otorga un poder al Fideicomitente - Constructor para la suscripción de las escrituras de transferencia.



- xxxi. Presentar a Alianza, cada seis (6) meses, contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro, una certificación suscrita por el representante legal y el revisor fiscal del Fideicomitente - Constructor en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del Proyecto.
- xxxii. Instruir el otorgamiento de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en la caratula de este Contrato de Fiducia a favor de (los) Adquirente(s), el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) que les correspondan, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión.
- xxxiii. Adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia indicadas en el numeral anterior, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.
- xxxiv. Entregar a la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario los certificados de tradición de todos y cada uno de los inmuebles que lo conformaron en donde conste que el Fideicomiso Inmobiliario ya no es titular inscrito de los mismos, siendo una causal de impedimento de liquidación del fideicomiso el incumplimiento de esta obligación, generando en consecuencia la causación a favor de Alianza la comisión fiduciaria establecida en este contrato
- xxxv. Remitir de manera oportuna, adecuada y completa a Alianza la información necesaria con los soportes que se requieran para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, mencionando bajo juramento cuales mejoras corresponden a la Subcuenta Componente Comercial o a la Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda, según aplique.
- xxxvi. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a los Activo(s) Inmobiliario(s).
- xxxvii. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
- xxxviii. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- xxxix. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y los Adquirente(s).
 - xl. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
 - xli. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Fideicomitente - Constructor.
 - xlii. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en Circular Externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.
 - xliii. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
 - xliv. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.

- xlv. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.
- xlvi. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
- xlvii. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
- xlviii. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de éstos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
- xliv. Liquidar los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte de los Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Fideicomitente - Constructor.
 - i. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
 - ii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
 - iii. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.
 - liii. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
 - liv. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones de giro conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianzaenlinea.com.co).
 - lv. Informar al Interventor los accesos y procedimientos de pagos establecidos en el Contrato Fiduciario, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro en el Fideicomiso Inmobiliario.
 - lvi. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del Interventor.
 - lvii. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Fideicomitente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
 - lviii. Mientras se encuentre vigente el crédito constructor con BANCO o ENTIDAD CREDITICIA, reenviar al BANCO o ENTIDAD CREDITICIA los informes de Rendición semestral de cuentas recibidos de la FIDUCIA a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.



4.2. Derechos Del Fideicomitente - Constructor.

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

4.3. Obligaciones De Alianza

- i. Abstenerse de recibir Recursos de Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de éste, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- ii. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
- iii. Recibir de los Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- iv. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Fideicomitente - Constructor para tales efectos.
- v. Llevar una contabilidad separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Fideicomitente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato de Fiducia conforme los reportes que le sean entregados por el Fideicomitente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Contrato de Fiducia.
- vi. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato de Fiducia, así como presentar la rendición final de cuentas al Fideicomitente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente - Constructor en el presente Contrato de Fiducia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando. Mientras se encuentre vigente el crédito constructor con EL BANCO o ENTIDAD CREDITICIA, será obligación del Fideicomitente reenviar al BANCO o ENTIDAD CREDITICIA los informes de Rendición semestral de cuentas recibidos de la FIDUCIA a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- vii. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato de Fiducia, conforme las normas de protección de datos personales.
- viii. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato de Fiducia.
- ix. Informar a el (los) Adquirente(s) y al Fideicomitente - Constructor del cumplimiento de las Condiciones De Inicio y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Fideicomitente - Constructor.
- x. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso Inmobiliario, en cuanto

sea informada por el Fideicomitente - Constructor de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, todo sujeto a las instrucciones que al respecto imparta el Fideicomitente - Constructor sobre de las acciones que deba adelantar como vocera del Fideicomiso Inmobiliario.

- xi. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente - Constructor, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso Inmobiliario.
- xii. Pedir instrucciones al Fideicomitente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato de Fiducia se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- xiii. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato de Fiducia, o cuando las circunstancias así lo exijan.
- xiv. Informar al Fideicomitente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato de Fiducia y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- xv. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato de Fiducia las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s) y las sumas de dinero del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
- xvi. Realizar una capacitación a los funcionarios del Fideicomitente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- xvii. Informar al (los) Adquirente(s) y Acreedor Financiero, en caso de que aplique, acerca de la terminación del Contrato de Fiducia por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato de Fiducia y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato de Fiducia.
- xviii. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Inicio conforme lo previsto en el Contrato Fiduciario.
- xix. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

4.4. Derechos De Alianza

- i. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- ii. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato de Fiducia y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
- iii. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Fideicomitente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
- iv. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- v. Solicitar cuando lo considere necesario, al Fideicomitente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.

- vi. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato de Fiducia si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
- vii. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
- viii. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
- ix. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente - Constructor.

5. **Entrega de Recursos al Fideicomitente - Constructor** Alianza entregará al Fideicomitente - Constructor los Recursos que integren el Contrato de Fiducia con destino al desarrollo del Proyecto, siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones de Inicio del Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto.

6. **Cuándo Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución (a) por la no acreditación de las Condiciones de Inicio dentro del término de duración de la Fase Pre - Constructiva del Proyecto; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Fideicomitente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Fideicomitente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO. El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, el Fideicomitente Constructor no lo podrá dar por terminado de manera unilateral ni de común acuerdo con la Fiduciaria, sin la autorización previa y por escrito del Banco o Entidad Crediticia mientras existan saldos insolutos del crédito constructor otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto.

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

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

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

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

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

- 10. Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:
- 10.1. **Durante la Fase Pre-Constructiva.** Desde el momento de la constitución del Fideicomiso Inmobiliario y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Inicio del Proyecto, se cobrará una comisión equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente más IVA, pagadera por mes o fracción.
 - 10.2. **Durante la Fase Constructiva:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones de Inicio se cobrará una comisión correspondiente a veintisiete (27) cuotas mensuales iguales de cuatro millones quinientos mil pesos (\$4.500.000) más IVA (en caso de que en los años próximos esta suma sea inferior a 3 SMMLV, se cobrarán 3 SMMLV) desde fase construcción y hasta por 27 meses.
 - 10.3. Durante los meses 26 y 27 no se cobrará comisión fiduciaria. A partir del mes 28, una comisión mensual equivalente a uno punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (1.5 smmlv) hasta la liquidación del contrato.
 - 10.4. Por los recursos invertidos en el Fondo la remuneración prevista en el Reglamento del mismo.
 - 10.5. Una suma de CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.500.00) por cada tarjeta adicional a los Activo(s) Inmobiliario(s).
 - 10.6. Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión de la calidad de Fideicomitente - Constructor, dicha comisión estará a cargo de quien solicite el registro de la calidad de Fideicomitente - Constructor.
 - 10.7. Un (1) salario mínimo legal mensual vigente por cada registro de cesiones de posición contractual de fideicomitente que llegaren a solicitar, es un requisito previo para tramitar la cesión correspondiente.
 - 10.8. Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal mensual vigente, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten el (los) Adquiriente(s) esta comisión estará a cargo del (los) Adquiriente(s) que solicite su registro como tal en el Fideicomiso Inmobiliario.
 - 10.9. Por la asistencia del representante legal de Alianza a cualquier audiencia o diligencia judicial o extrajudicial de cualquier naturaleza relacionada con el Contrato Fiduciario, se causará a favor de Alianza una comisión equivalente a la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esta comisión se cobrará por evento, es decir en aquellos casos en que en desarrollo de la diligencia o audiencia esta se suspenda o aplase, se causará la comisión a favor de Alianza todas y cada una de las veces en que deba de comparecer a la misma el representante legal de Alianza.
 - 10.10. En el caso de que surjan en desarrollo del Contrato de Fiducia actuaciones que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza, se cobrará la tarifa horas /hombre de la siguiente forma: Presidente: Un (1) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Vicepresidente: cero punto siete (0.7) salarios mínimos legales mensuales vigentes, Gerente o Director de Negocios: cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Esta remuneración se causará siempre y cuando la misma sea previamente acordada entre el Fideicomitente - Constructor y Alianza.
 - 10.11. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una comisión a favor de la fiduciaria equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la FIDUCIARIA continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.

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

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

El Fideicomitente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico facturacion@edificacionesyproyectos.com y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

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

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

En el evento que no sea posible la localización del Fideicomitente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión".



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

- 16. Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el documento denominado "Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co
- 17. Cesión del Contrato.** El presente Contrato de Fiducia se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa aprobación escrita de la parte cedida, del (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado Fideicomiso Inmobiliario

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

La cesión de las calidades de Fideicomitente - Constructor, deberán contar con la previa notificación del (los) Adquirente(s).

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

- 18. Consulta y Reporte a Transunión.** El Fideicomitente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Fideicomitente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TRANSUNIÓN S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

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

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

- 19.1. Implique cambios en las responsabilidades a cargo del Fideicomitente - Constructor.
- 19.2. Afecte los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto serán notificadas del (los) Adquirente(s), siempre y cuando dicha modificación no supere el cinco por ciento (5%) de la descripción del Proyecto y no se presenten cambios al (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto. Las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

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

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Fideicomitente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de Fiducia de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.
21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 640 de 2001 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.
22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en www.alianza.com.co. El Fideicomitente - Constructor, con la suscripción de este Contrato Fiduciario, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato Fiduciario, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato Fiduciario.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Fiducia por parte del Fideicomitente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Fideicomitente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.
23. **Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato Fiduciario, el Fideicomitente - Constructor declara:
 - a. Al momento de realizar el aporte del Inmueble al presente Contrato Fiduciario o en el Fideicomiso Lote realizará las gestiones necesarias para que Alianza cuente con un estudio de títulos que sea acorde con la política de estudio de títulos dispuesta por la Fiduciaria, los plazos serán contados a partir de la fecha constitución del presente Fideicomiso Inmobiliario



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



como consecuencia de ello, tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Fideicomitente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.

- k. El Fideicomitente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Fideicomitente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- l. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Fideicomitente - Constructor.
- m. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Fideicomitente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
- n. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
- o. Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +601 (1) 6108161-+601 (1) 6108164 Dirección: Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá, Bogotá Página Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/>. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
- p. El Fideicomitente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por El Fideicomitente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato de Fiducia no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato Fiduciario, el contenido de la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública" y la Ley 1778 de 2016 "por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción".
- q. Que Alianza realizó entrevista al Fideicomitente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
- r. Que el Fideicomitente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato de Fiducia sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Fideicomitente -



- Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- s. Que le fue informado y que conoce que en la página web www.alianza.com.co se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato de Fiducia y el Contrato De Adhesión.
 - t. Que le fue informado, que conoce y que puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
 - u. Que será de su total responsabilidad las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Fideicomitente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

24. Desarrollo Constructivo. El Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 3 Fases: (i) Fase Pre-Constructiva; (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post-Constructiva.

25. Procedimiento Operativo de Pagos. Durante la Fase Constructiva Alianza pondrá a disposición del Constructor los Recursos junto con sus rendimientos, con la finalidad de que este los destine a la atención de la totalidad de los costos y gastos del Proyecto. Las solicitudes de giro deberán contar previo visto bueno del Interventor. Los recursos serán entregados al Fideicomitente - Constructor o a los terceros que éste indique según lo que indique la instrucción de giro, la cual será aplicada de acuerdo a los niveles de servicio de Alianza o dos días hábiles después de la fecha de la aprobación final en el portal, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación del Proyecto, ante la autoridad competente. Para éstos fines el Fideicomitente - Constructor deberá:

- 25.1. Instruir los giros mediante la herramienta tecnológica desarrollada por la Fiduciaria denominada *Alianza en Línea* (www.alianzaenlinea.com.co) adelantando el procedimiento de ingreso.
- 25.2. Suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro.
- 25.3. Ejecutará el flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo.

Agotado dicho procedimiento Alianza procederá a verificar:

- a. Autorizaciones y soportes: Los requisitos consistirán en elementos como las firmas registradas.
- b. Verificación de los datos de la orden de pago: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación de éste. c) Concepto. d) Monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas.
- c. Verificación de la existencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y si aplica el control de permanencia aportes en los FICs para efectuar los pagos ordenados.

Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, si se requiere corrección o información adicional, éstos no serán efectuados y así será informado al Fideicomitente - Constructor.

NOTA 1: Alianza no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que Alianza deba realizar el pago respectivo.

No se recibirán órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

Los giros serán realizados por cuenta del Fideicomitente - Constructor, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

NOTA 2: Los giros que sean instruidos a Alianza por el Fideicomitente - Constructor, previo visto bueno del Interventor, no podrán superar los costos de construcción expresados en la carta de aprobación del Crédito Constructor emitida por el Banco o Entidad Crediticia financiadora del Proyecto. En caso de que se soliciten giros que, individual o conjuntamente, sobrepasen este tope de desembolsos, se deberá contar con la previa autorización del Banco.

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

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

Así mismo será Beneficiario el Fideicomitente - Constructor al momento de liquidar la Fase Constructiva y el Fideicomiso Inmobiliario, siempre y cuando se hayan atendido los Costos y Gastos, y se haya hecho entrega de los beneficiarios pactados en este Contrato de Fiducia. Estos beneficios estarán representados en las Excedentes, Rentas o Utilidades del Proyecto, en el momento de liquidarse la Fase Constructiva.

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

- 27.1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, documentos en los cuales se encuentran constitución de hipotecas que respalden la financiación del Proyecto, documentos de financiación del Proyecto en los casos en que el Fideicomiso Inmobiliario sea el titular de éste, el reglamento de propiedad horizontal, constitución de urbanización según sea el caso, servidumbre, y de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto y aquellas relacionadas con la segregación de las zonas de cesión, en los casos en que el Fideicomitente - Constructor no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
- 27.2. Recibir con destino al Fideicomiso Inmobiliario los recursos provenientes del crédito constructor que el Fideicomitente - Constructor obtenga o trámite para el desarrollo del

Proyecto, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo. Sin perjuicio del registro de dicho ingreso Alianza podrá autorizar el giro directo de los recursos de crédito del Acreedor Financiero al Fideicomitente - Constructor, por razones de eficiencia y costos.

- 27.3. Realizar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del Fideicomiso Inmobiliario y una vez cumplidas las Condiciones de Inicio los pagos que instruya el Fideicomitente – Constructor, en el siguiente orden de prelación, pagos que se efectuaran de manera preferente al reconocimiento de beneficios o excedentes:
- a) Comisiones fiduciarias, Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario.
 - b) Giros ordenados para el desarrollo del Proyecto.
 - c) Obligaciones a favor de la entidad financiera que hubiere otorgado los créditos para el desarrollo del Proyecto cuando sea del caso.
 - e) Pago de beneficios o excedentes de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fiducia.
- 27.4. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente – Constructor, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera al Título Jurídico dispuesto en este Contrato de Fiducia a favor del (los) Adquiriente(s) del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) siempre y cuando el (los) Adquiriente(s) respectivo se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo Contrato de Adhesión. En dichas escrituras Alianza dejará constancia de las obligaciones de saneamiento a cargo del Fideicomitente – Constructor, así como en cualquier otra escritura pública mediante la cual se transfieran los bienes fideicomitados.
- 27.5. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso Inmobiliario, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del Fideicomiso Inmobiliario respecto del correspondiente Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los (los) Adquiriente(s).
- 27.6. Aperturar una inversión en el Fondo a nombre del (los) Adquirente(s) a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a su favor como consecuencia de la liquidación del Fideicomiso Inmobiliario por el desistimiento del (los) Adquirente(s), respecto de los cuales haya transcurrido un (1) mes desde la fecha en que el (los) Adquirente(s) haya manifestado su voluntad de desistimiento o que la Alianza le haya informado a del (los) Adquirente(s) sobre el no cumplimiento de las Condiciones De Giro, sin que el respectivo Adquirente(s) le haya informado a Alianza la cuenta bancaria a la cual debe consignar los recursos que le correspondan.
- 27.7. Certifique por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de Alianza, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 24 del Decreto Reglamentario 2755 de 2003, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN lo solicite.

Excedentes, Rentas o Utilidades: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de la liquidación de la Fase Constructiva de del Proyecto, serán para el Fideicomitente – Constructor, después de pagar los pasivos del Fideicomiso Inmobiliario, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso Inmobiliario y haber cancelado la remuneración y los demás Costos y Gastos del Fideicomiso Inmobiliario y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a el (los) Adquirente(s).

28. **Interventoría:** El Proyecto tendrá un Interventor de carácter técnico y administrativo designado por el Fideicomitente – Constructor que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en

los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016. El interventor será independiente del Fideicomitente – Constructor, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente o sus representantes legales del Fideicomitente – Constructor, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés, todo lo cual será certificado por el Interventor ante Alianza bajo la gravedad de juramento. La designación de dicho Interventor es necesaria para acreditar el cumplimiento de las Condiciones De Giro. Alianza se reserva la facultad de objetar al Interventor por agotamiento al procedimiento de vinculación o conocimiento del cliente; y/o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por Alianza, o por no acreditarse la idoneidad para ejercer dicha función.

29. **Garantía mobiliaria:** De conformidad con lo previsto en el artículo 3° de la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante, "Ley de Garantías Mobiliarias"), esta cláusula tiene como objeto garantizar el pago del crédito a favor del ACREEDOR GARANTIZADO (FINANCIADOR). Para efectos de lo previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, el ACREEDOR GARANTIZADO, por autorización del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y del FIDEICOMISO la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederá a registrar la presente garantía en el registro de que trata la mencionada Ley. Cuando se acuerden modificaciones a esta cláusula que deban ser inscritas en el mencionado registro, el ACREEDOR GARANTIZADO procederá a ello. EL ACREEDOR GARANTIZADO enviará la FIDUCIARIA, copia de certificado de registro de la garantía mobiliaria o sus posteriores modificaciones.

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

Para efectos del registro de que trata esta cláusula, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMISO cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA, autorizan al ACREEDOR GARANTIZADO, conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo la inscripción de la garantía, su modificación, cesión, cancelación y cualquier otra novedad o información.

La autorización al ACREEDOR GARANTIZADO incluye, sin limitación:

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

- NOMBRE DEL FIDEICOMITENTE: Edificaciones y Proyectos S.A.S.
- NIT: 800.183.970-6
- DIRECCIÓN: Carrera 48 20-34 oficina 914 Centro Empresarial Ciudad del rio
- DEPARTAMENTO: Antioquia
- CIUDAD: Medellín
- TIPO DE EMPRESA: Privada
- Actividad económica: Construcción y Venta de Unidades de Vivienda

- Correo: administracion@edificacionesyproyectos.com
- Teléfono: 6044486850

- **NOMBRE DEL FIDEICOMISO:** Fideicomiso Grand Coral Apartamentos
- Nit: 830.053.812-2
- Dirección: Carrera 43 A 14-57 Piso 7
- Ciudad: Medellín
- Correo electrónico: euribe@alianza.com.co
- Teléfono: 6045402000

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

PARÁGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el FIDEICOMISO que constituyen la presente garantía reconocen y aceptan expresamente que la garantía contenida en la presente cláusula, se activará en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen tanto para el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como para el FIDEICOMISO y le aplicarán los artículos 50, 51 y 52 de la Ley de Garantías Mobiliarias, los cuales conceden al ACREEDOR GARANTIZADO la prelación y/o privilegios y/o derechos establecidos en dicha Ley, al igual que los demás consagrados en el Decreto 400 de 2014, Decreto 1835 de 2015 y demás decretos que la reglamenten.

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

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

Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen, dentro del monto a reconocer en segunda clase a favor del ACREEDOR GARANTIZADO, se incluirán entre otras la suma equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el FIDEICOMISO continúe vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Con el presente contrato se entenderán garantizados: (i) el capital insoluto del crédito, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que genere el crédito otorgado por el ACREEDOR GARANTIZADO, (ii) los costos en que incurra el ACREEDOR GARANTIZADO que deban ser pagadas por concepto de registro, modificación o cancelación de esta fuente de pago con fines de garantía; (iii) los gastos en que incurra el ACREEDOR GARANTIZADO con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la garantía; y (iv) los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del crédito cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

PARÁGRAFO CUARTO: Para efectos de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, el monto cubierto por el presente contrato de fiducia mercantil será una suma equivalente al ciento treinta por ciento (130%) de las obligaciones garantizadas. No obstante, lo anterior, es entendido por las Partes que el valor por el cual se ejecutará la presente garantía corresponderá al valor de lo que

adeude el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o el FIDEICOMISO a la fecha de ejecución de la misma por todos los conceptos cobijados por esta garantía.

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

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

EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA:

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

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

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

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

Pago directo. EL ACREEDOR GARANTIZADO, en virtud de este Contrato y de la pignoración de los derechos económicos (flujos) de que trata esta cláusula y que son objeto de la misma efectuada por el DEUDOR GARANTE, podrá satisfacer las Obligaciones Garantizadas mediante la apropiación directa de los derechos económicos (flujos) y de los bienes que de estos se deriven, para lo cual bastará la notificación que por escrito realice el ACREEDOR GARANTIZADO a la sociedad fiduciaria informando sobre el incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.

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

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

- a. Definiciones y Estipulaciones tipo del del Contrato de Fiducia y su correspondiente Contrato de Adhesión.
- b. Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea

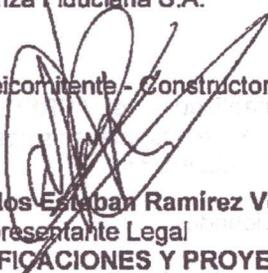
Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Fideicomitente – Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios.

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los veintisiete (27) días del mes noviembre de dos mil veintitrés (2023).

La Fiduciaria


SD
Catalina Posada Mejía
Representante Legal
Alianza Fiduciaria S.A.

Fideicomitente - Constructor


Carlos Esteban Ramírez Velásquez
Representante Legal
EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EN EL
PROYECTO INMOBILIARIO
"GRAND CORAL - APARTAMENTOS" PROPIEDAD HORIZONTAL**

PROMOTORA: EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.
NIT: 800.183.970-6

PROYECTO: GRAND CORAL - APARTAMENTOS
para escribir texto.

ETAPA: Haga clic o pulse aquí

UBICACIÓN: MEDELLÍN. ANTIOQUIA

Dirección catastral actual: Transversal 41A #74A 46/38/54. Carrera 80 # 74a -61

NÚMERO DE CONTRATO DE ADHESIÓN ANTE ALIANZA FIDUCIARIA: Haga clic o pulse aquí
para escribir texto.

FECHA: Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Entre los suscritos a saber;

CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELASQUEZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía 8.026.933 expedida en Medellín, quien obra en nombre y representación, en su calidad de Representante Legal Suplente de la firma **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, entidad constituida legalmente por medio de la escritura Pública No. 67 otorgada el 15 de enero de 1993, ante la Notaria Quince (15a) de la ciudad de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio; Sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Y

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)	C.C. No.:	CELULAR:	DIRECCIÓN:	EMAIL:	ACTUA EN NOMBRE DE:
Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir	Haga clic o pulse aquí para escribir	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Propio

texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.		escribir texto.		
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Propio

y quien(es) en adelante y para todos los efectos de este Contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**;

En conjunto, hemos celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, con arreglo a lo dispuesto en las normas aplicables y en las Cláusulas que más adelante se estipulan, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Que la sociedad **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario que se denominado **GRAND CORAL APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Transversal 41 A 74 A 46, de la ciudad de Medellín; el Proyecto lo comprende la construcción de cincuenta y nueve (59) Apartamentos y un (1) local comercial en una única ETAPA.
2. El proyecto se desarrolla mediante la figura de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA, todo al interior del fideicomiso denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO GRAND CORAL APARTAMENTOS el cual tiene por objeto lo siguiente: (i) Administrar los bienes y recursos destinados al desarrollo del proyecto (ii) Una vez EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S. cumpla las

condiciones de inicio que se indican en el mismo, Alianza como vocera del Fideicomiso administrará los recursos con el fin de ponerlos a disposición de la citada sociedad para que esta bajo su exclusiva cuenta y riesgo lleve a cabo el desarrollo de cada una de las etapas del Proyecto iii) Transfiera junto con la sociedad LA PROMITENTE VENDEDORA a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las unidades inmobiliarias resultantes de cada etapa del proyecto.

3. El desarrollo del proyecto **GRAND CORAL APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL** se adelanta sobre un lote de terreno ubicado en el Municipio de Medellín, que es el resultante del englobe de los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 001-222788, 001-403449, 001-237609, 001-57722, 001-336021 y 001-336022 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyo titular jurídico es el mismo fideicomiso.

El inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto **GRAND CORAL APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL** se encuentra descrito y alindado así:

Un lote de terreno ubicado en la ciudad de Medellín en el Barrio La Magdalena, fracción La América, tiene un área total de 1.784,7984 metros cuadrados y que linda: Por el frente del punto P9 al Punto P1 punto de partida, en una distancia de 39.80 metros con la Transversal 41ª; Por el Costado del Punto P1 al Punto P2 en una distancia de 19.55 metros con la propiedad identificada con el número 41-06 de la transversal 41A; Por atrás, del punto P2 al Punto P3 en una distancia de 11.75 metros con el Edificio Cañaveral identificado con el número 41-12 de la diagonal 75; Por el costado, del punto P3 al Punto P4 en una distancia de 11.42 metros con el Edificio Cañaveral identificado con el número 41-12 de la diagonal 75; Por Atrás, del punto P4 al punto P5 en una distancia de 12.05 metros con el Edificio Santa Ana identificado con el número 74ª – 67 de la Carrera 80; Por el costado del punto P5 al punto P6 en una distancia de 24.92 metros con el Edificio Santa Ana identificado con el número 74ª-67 de la Carrera 80; Por La parte Posterior, del punto P6 al punto P7 en una distancia de 14.80 metro con la Carrera 80; Por el Costado, del punto P7 al punto P8 en una distancia de 31.23 metros con la propiedad identificada con el número 74ª – 53 de la Carrera 80; Por el Costado, del punto P8 al punto P9 en una distancia de 31.08 metros con el Edificio Barlovento identificado con el número 74ª – 22 de la Transversal 41ª.

ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-1492681 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN SUR.

Teniendo en cuenta los antecedentes antes expresados, se celebra el siguiente contrato de promesa de compraventa:

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. LA PROMITENTE VENDEDORA promete y se obliga transferir a título de compraventa, a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) a su vez promete(n) se obliga(n) a adquirir al mismo título y de

acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

INMUEBLE PRINCIPAL: Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

El inmueble tendrá un área bruta construida total aproximada de [Haga clic o pulse aquí para escribir texto.] metros cuadrados, de los cuales [Haga clic o pulse aquí para escribir texto.] metros cuadrados son área cubierta y Haga clic o pulse aquí para escribir texto.] metros cuadrados son área libre, que se calculó incluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes; tendrá un área privada aproximada de [Haga clic o pulse aquí para escribir texto.] metros cuadrados, que se calculó excluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes

INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE ESTE CONTRATO (DESCRIPCIÓN GENERAL)	
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

PARÁGRAFO 1: El(los) bien(es) inmueble(s) descrito(s) se promete(n) en venta como cuerpo cierto, no obstante la mención que se ha hecho de la cabida.

PARÁGRAFO 2: La descripción, nomenclatura y linderos definitivos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se determinarán una vez se individualice cada unidad inmobiliaria ante la Secretaría De Planeación del Municipio de Envigado, quien asignará la nomenclatura definitiva, por lo tanto, se advierte que la nomenclatura del inmueble prometido en venta es provisional. El área del inmueble definitiva quedará consagrada en la Escritura Pública de compraventa que perfecciona el presente Contrato.

El inmueble se identificará catastralmente con el número asignado por la Oficina de Catastro Municipal y la Matrícula Inmobiliaria independiente que sea asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, al efectuar el Reglamento de **Propiedad** Horizontal.

PARÁGRAFO 3: Durante el transcurso de la construcción, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá efectuar modificaciones en las especificaciones generales, distribución, diseño y accesos, para alcanzar la viabilidad del Proyecto o por exigencia de planeación o cualquier otra entidad competente, con el fin de obtener los permisos necesarios para la ejecución del proyecto. Por lo tanto, los planos, el diseño, las especificaciones generales, la distribución y áreas de los inmuebles podrán sufrir variaciones y estar sujetos a posibles cambios, sin hasta en un 5.00% y sin necesidad de obtener el consentimiento de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y la sociedad PROMOTORA ajustarán precios para estas variaciones sobre el área inicialmente pactada, lo cual no

podrá argumentarse como una causal de terminación del presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE.

Lo anterior es aceptado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** con la firma del presente **CONTRATO**.

PARAGRAFO 4: PERMISO DE VENTAS: LA PROMITENTE VENDEDORA se encuentra inscrita ante la Secretaría de Planeación de Medellín, bajo en No. 800.183.970-6; y con el radicado , constancia de entrega de los documentos exigidos por la Ley 962 de 2005, artículo 71, (Decreto 019 de 2012, artículo 185), se encuentra debidamente autorizada para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

PARÁGRAFO 5: Los inmuebles que harán parte del proyecto **GRAND CORAL APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encontrará sometido al régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001. En consecuencia, la nomenclatura de las unidades inmobiliarias es provisional; la descripción, nomenclatura y linderos definitivos del inmueble prometido en venta se determinarán en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO 6: El área privada construida, es la extensión superficial cubierta de los bienes privados, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con la definición contenida en el artículo 3º de la Ley 675 de 2001. El área construida incluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, tales como: los muros, buitrones, columnas, entre otros.

CUARTA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características del (de los) inmueble(s) prometido(s) en venta, se regirán por las siguientes normas:

- A. A cada ejemplar de esta promesa se anexa una copia del plano del inmueble objeto de esta promesa de compraventa. Este plano servirá de base para la identificación exacta del (de los) bien(es) prometido(s), a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.
- B. A cada ejemplar de esta promesa se anexa una copia de la memoria de especificaciones de entrega de los inmuebles que conforman el proyecto **GRAND CORAL APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**. Estas especificaciones servirán como norma para regir las relaciones entre las partes para así establecer lo que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá derecho a exigir y los que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está obligada a entregar como se indican en los planos aprobados. Si con anterioridad a la firma del presente Contrato de Promesa de Compraventa, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** firmó un documento de especificaciones, este documento mantiene su validez siempre y cuando no se firme

uno nuevo. En la memoria de especificaciones se indica que zonas comunes se entregarán al finalizar cada etapa del proyecto.

- C. En caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR reciba un catálogo promocional y unos planos ambientados, esto será con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a EL PROMITENTE VENDEDOR. EL(LOS) INMUEBLE(S) se entrega como cuerpo cierto.
- D. En el evento de que las partes acuerden reformas a EL(LOS) INMUEBLE(S), estas se especificarán en un documento separado que para todos los efectos legales se entenderá que hace parte integrante de esta Promesa de Compraventa y por lo tanto se registrará por las normas en ella establecidas. Solo se permitirá la solicitud de reformas por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR por una única vez y antes de la fecha límite definida por EL PROMITENTE VENDEDOR para autorizar la realización de las respectivas reformas.
- E. Las medidas de las zonas comunes tienen un margen de error de 10 cm y los apartamentos un margen de error de 5 cm en su longitud debido a las tolerancias de los materiales y el proceso constructivo. Igualmente, las medidas determinan el espacio aproximado, pero éste puede variar de acuerdo con la forma.
- F. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligarán a respetar los diseños arquitectónicos y de fachada entregados por la PROMITENTE VENDEDORA, con el fin de conservar la uniformidad de la urbanización.
- G. **LA PROMITENTE VENDEDORA** advierte expresamente que en el presente contrato se incluyen las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, mas no el derecho a la línea telefónica y al aparato telefónico ni el servicio de gas (conexión y suministro), cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
- H. Los demás servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado etc, serán prestados por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados por éstas.

QUINTA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. Los lotes de terreno sobre los cuales se construirá el proyecto **GRAND CORAL APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL** fueron adquiridos así:

La titularidad jurídica del inmueble actualmente la tiene FIDEICOMISO INMOBILIARIO GRAND CORAL APARTAMENTOS voceado y administrado por Alianza Fiduciaria S.A. El inmueble anteriormente descrito y alindado corresponde al inmueble englobado de las siguientes matrículas inmobiliarias: 001-222788, 001-237609, 001-57722, 001-403449, 001-336021 y 001-336022, los cuales fueron adquiridos por el **FIDECOMITENTE Y BEBECIARIO**, así:

- a) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-222788, lo adquirió a título a título de compraventa por medio de escritura pública número 871 del 2022-03-16 de la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada.

- b) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-237609, lo adquirió a título a título de compraventa por medio de escritura pública número 871 del 2022-03-16 de la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada.
- c) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-57722, lo adquirió a título a título de compraventa por medio de escritura pública número 871 del 2022-03-16 de la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada.
- d) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-403449, lo adquirió a título a título de compraventa por medio de escritura pública número 871 del 2022-03-16 de la Notaría 25 de Medellín, debidamente registrada.
- e) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-336021, lo adquirió a título a título de compraventa por medio de escritura pública número 1724 del 2023-09-21 de la Notaría 13 de Medellín, debidamente registrada.
- f) El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-336022, lo adquirió a título a título de compraventa por medio de escritura pública número 1430 del 2023-08-10 de la Notaría 13 de Medellín, debidamente registrada.

A su vez, el lote englobado con matrícula inmobiliaria No. 001-1492681, fue transferido al FIDEICOMISO INMOBILIARIO GRAND CORAL APARTAMENTOS, voceado y administrado por Alianza Fiduciaria mediante:

- a) TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE - FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad plena y posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble mediante escritura pública No. 291 de febrero 15 de 2024 de la Notaría 21 de Medellín, debidamente registrada.
- b) TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE - FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad plena y posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble mediante escritura pública No. 725 de marzo 22 de 2024 de la Notaría 21 de Medellín, debidamente registrada
- c) TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE - FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS del treinta Por ciento (30%) de la propiedad plena y posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble mediante escritura pública No. ___ de abril __ de 2024 De la Notaría 21 de Medellín, debidamente registrada

SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble prometido en venta es la suma de **Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)** que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, obligándose irrevocablemente a entregar a la FIDUCIARIA la siguiente suma de dinero de la siguiente forma:

VALOR TOTAL NEGOCIO:

Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)

CUOTA INICIAL – RECURSOS PROPIOS:

Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)

VALOR CONTRA ENTREGA:

Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)

i) FORMA DE PAGO:

Tipo de pago	No.	Fecha	Valor
Separación	única	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)
Cuota	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)
Cesantías	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)
AFC	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)
Reformas escriturables	Haga clic o pulse aquí para	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

	escribir texto.		(\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)
Valor a Financiar (*) ver cláusula siguiente	única	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. (\$Haga clic o pulse aquí para escribir texto.)

(*) a la entrega material de los inmuebles, con el producto de un crédito que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a tramitar ante la entidad financiera de su elección.

PARÁGRAFO 1: En el evento de presentarse mora en una cualquiera de las cuotas se cobrarán intereses moratorios compensatorios por mes o fracción de mes a la tasa del **1.50%**, los cuales se cancelarán al momento de pago de la respectiva cuota. En todo caso, en el evento de presentarse mora en el pago de una cualquiera de las cuotas por más de 30 días se aplicará una tasa equivalente a la máxima tasa bancaria aprobada por la Superintendencia Financiera y la mora no podrá ser mayor a tres (3) meses, caso en el cual se aplicará la cláusula novena del presenta contrato.

PARÁGRAFO 2: A partir del cumplimiento de condiciones de giro establecidos en el contrato de FIDEICOMISO inmobiliario, En el evento de presentarse pago anticipado, se reconocerá un descuento liquidado a una tasa del **0.50%** efectivo mensual. Para descuentos sobre la cuota contra entrega, su descuento deberá ser aprobado previamente por LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO 3: Si el día pactado para realizar el debido pago de la cuota fuere sábado, dominical o festivo, el pago se efectuará el día hábil siguiente.

PARÁGRAFO 4: Intereses de Subrogación. En el evento que la entrega de los inmuebles se realizara antes de que LA ENTIDAD FINANCIERA SELECCIONADA desembolse el valor del crédito al FIDEICOMISO, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE (S) (ES) COMPRADOR (A) (ES) reconocerá a la SOCIEDAD PROMOTORA DEL PROYECTO un interés de subrogación sobre el valor pendiente de cancelar equivalente la misma tasa por mes o fracción del crédito hipotecario o leasing habitacional sobre del saldo adeudado, hasta que dicho saldo sea pagado o subrogado.

NORMAS QUE REGULAN ESTE PLAN DE PAGOS:

1. **IMPUTACIÓN.** Los pagos que efectúe el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.
2. **LUGAR DEL PAGO.** Los pagos deberán ser entregados a ALIANZA directamente con cheque no negociable girado a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., o a través del servicio de recaudo.
3. **ACCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.** El incumplimiento en los pagos dará derecho a LA PROMITENTE VENDEDORA para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra el (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE (S) (ES) COMPRADOR (A) (ES, de acuerdo con lo previsto en el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
4. **INTERESES MORATORIOS.** Cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses moratorios a según lo establecido en la Nota 1 del plan de pagos, los que una vez recibidos incrementarán este Encargo.
5. **INTERESES DE DESCUENTO:** Cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de este contrato presente pago anticipado, se reconocerá un descuento financiero liquidado según lo establecido en el parágrafo 2 anterior, del plan de pagos. Este descuento será aplicado sobre la cuota contra entrega del plan de pagos. Este descuento modificará el valor de este Contrato.

RESPECTO DEL PRODUCTO DEL CRÉDITO DESCRITO COMO VALOR A FINANCIAR:

1. **Solicitud de Crédito:** Para pagar la suma descrita como valor a financiar, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a solicitar en un plazo de 15 días calendario contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA así se lo requiera por escrito o por correo electrónico a la dirección reportada por él, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor del FIDEICOMISO. En todo caso, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a realizar esta solicitud como mínimo tres meses antes de la fecha de entrega prevista de los inmuebles en la cláusula octava del presente documento, sin perjuicio de la notificación realizada por el LA PROMITENTE VENDEDORA al mismo. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad del EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

2. **No Solicitud de Crédito.** Transcurrido el plazo del numeral 1 anterior, sin que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá requerir por comunicación escrita a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), para que éste, en el plazo de 8 días hábiles, cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado o resuelto unilateralmente el presente contrato por incumplimiento, sin necesidad de otra formalidad adicional. LA PROMITENTE VENDEDORA deberá notificar de esta decisión por comunicación escrita tanto a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) como a la Fiduciaria, y en consecuencia quedando autorizada a devolver, sin intereses y previa deducción de la cláusula penal, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento a cuenta de este negocio.
3. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en mención para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA.
4. Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera seleccionada, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.
5. **Negación o Aprobación Parcial del Crédito.** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos, y transcurridos 45 días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera seleccionada no le otorga el crédito, o se lo otorga parcialmente, o no ha enviado ninguna comunicación al respecto, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) dispondrá de un plazo adicional de 30 días calendario contados a partir de la fecha en que se le (s) notifique tal determinación, para allegar los recursos necesarios para completar el saldo del valor pactado. En caso que el valor no se hubiere allegado, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta de manera expresa desde ahora a LA PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente la relación contractual surgida en virtud del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décimo cuarta del presente contrato. En este evento, se notificará a la Fiduciaria y ésta actuando como vocera del FIDEICOMISO, procederá en consecuencia a devolver al EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin ninguna deducción, sin intereses, ni rendimientos de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos; las sumas recibidas en cumplimiento de este contrato, ya que en

este caso se entiende que no hay incumplimiento por parte de los contratantes, dentro de los quince (15) días calendario siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta LA PROMITENTE VENDEDORA; en este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de la(s) Unidad(es) Inmobiliarias a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), este deberá restituirlos LA PROMITENTE VENDEDORA a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la solicitud que en dicho sentido le efectúe, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA.

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

6. A pesar de lo antes previsto, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y podrá entonces el LA PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral, autorizando desde ya EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para deducir la Cláusula Penal estipulada más adelante, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:
 - a. Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) presentó.
 - b. Porque el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
 - c. Porque el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
 - d. Porque el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) adquiera con posterioridad a la fecha de este Encargo, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.

7. **Hipoteca Primer Grado.** Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito, el pago de éste, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá constituir en favor de aquélla, hipoteca abierta de primer grado sobre el (los) inmueble(s) señalado(s) en la Cláusula Primera del presente contrato, en la misma escritura por

la cual se le transfiera su dominio.

8. **Hipoteca Segundo Grado.** Si al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia queda pendiente el pago de alguna parte del precio, distinta a la suma descrita en el Literal D del Plan de Pagos, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo con hipoteca sobre el (los) inmueble(s) materia de este contrato, a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA.
9. **Intereses de Subrogación.** En el evento que la entrega de los inmuebles se realizara antes de que LA ENTIDAD FINANCIERA SELECCIONADA desembolse el valor del crédito al FIDEICOMISO, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá a **LA PROMITENTE VENDEDORA** un interés de subrogación sobre el valor por cancelar equivalente la misma tasa por mes o fracción del crédito hipotecario o leasing habitacional sobre del saldo adeudado, hasta que dicho saldo sea pagado o subrogado.
10. **Intereses de Mora.** Si para la fecha en que se entienda(n) entregado(s) el (los) inmueble(s), EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no ha pagado las sumas a las que se obliga y decide solicitar un crédito para pagarlas, éste deberá pagar A LA PROMITENTE VENDEDORA desde esa fecha, intereses de mora sobre dichas sumas, liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera para créditos de libre asignación.

SÉPTIMA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el **INMUEBLE** materia de esta promesa es de su exclusiva propiedad, por ser la única titular de los derechos fiduciarios del lote en mayor extensión sobre el cual se desarrolla el proyecto y que será transferido libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo de las servidumbres que sean necesarias para el desarrollo del mismo, de las servidumbres que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos y de las que consten en títulos anteriores o que se requieran para la conducción de las redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO 1. La venta se hará con los usos, costumbres y servidumbres activas o pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, o que las exijan las autoridades competentes por razón del suministro de servicios públicos, constituidos o por constituir.

LA PROMITENTE VENDEDORA y/o el FIDEICOMISO, podrán gravar el predio sobre el cual se desarrollará el PROYECTO con hipoteca abierta a favor de una entidad financiera; gravamen que será desafectado en lo que hace relación al (los) inmueble(s) indicado(s) en la Cláusula Primera, en la misma escritura en que se transfiera a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), su dominio. Todos los gastos que se causen por esta desafectación son de cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO 2. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento del **INMUEBLE** prometido por evicción y vicios redhibitorios, en los casos de la ley.

OCTAVA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material del (de los) inmueble(s) la efectuará directamente LA PROMITENTE VENDEDORA, y está prevista para _____ y está supeditada al cumplimiento por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de todas sus obligaciones, incluyendo: **I)** La definición de las reformas en las fechas que indique LA PROMITENTE VENDEDORA y de su pago oportuno. **II)** El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga. **III)** Tener aprobado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el Literal D de la Cláusula Sexta.

- A. No obstante, la estimación anterior se pacta entre LA PROMITENTE VENDEDORA y el EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), un plazo de gracia de ciento veinte (120) días adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega.
- B. Alianza Fiduciaria certificó que el día _____ el FIDEICOMITENTE cumplió a cabalidad con los requisitos establecidos para las condiciones de entrega de los recursos estipuladas en la Cláusula Novena del Contrato de Fiducia Mercantil y se inició el periodo operativo del proyecto.
- C. Si el (los) inmueble(s) está(n) listo(s) para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de éste (éstos), es facultativo para el LA PROMITENTE VENDEDORA dicha entrega, evento en el cual, ésta se hará a título de mera tenencia.
- D. En el caso de efectuarse reformas al (los) inmueble(s), EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pactará con LA PROMITENTE VENDEDORA un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas, y cuyo nuevo plazo será acordado mediante otro si al presente contrato.
- E. Cuando la(s) unidad(es) señalada(s) en la cláusula primera esté(n) terminada(s) y lista(s) para su entrega material, el LA PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber por escrito o por correo electrónico a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a la dirección física o electrónica suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirla(s) el día indicado en la Carta de Aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal, se le enviará por correo certificado o por correo electrónico. La entrega material se hará constar en el Acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el LA PROMITENTE VENDEDORA, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el (los) bien(es) o de pagar los dineros adeudados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por cualquier concepto (excepto que guarden relación con inhabilitabilidad de los inmuebles). Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presentare a recibir el (los) inmueble(s), o si presentado no lo(s) recibe por causas

diferentes a la inhabilitación, LA PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que tal(es) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a satisfacción por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo(s), quedando las llaves del mismo a su disposición en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA, cumpliendo así éste su obligación de entregar. Si el (los) inmueble(s) está(n) terminado(s) y listo(s) antes de la fecha estimada para su entrega material que consta en el Literal A, se dará aplicación a lo previsto en este Literal.

- F. No habrá lugar a sanciones a cargo LA PROMITENTE VENDEDORA, cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor, caso fortuito o a tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el recibo del PROYECTO, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

PARÁGRAFO 1: La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, donde se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos, como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir el(los) bien(es) o de pagar los dineros adeudados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por cualquier concepto.

En todo caso, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá respetar los materiales y diseño de fachada propuestos, para conservar la armonía de **GRAND CORAL APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**, obteniendo la autorización de la autoridad urbanística competente.

PARÁGRAFO 3: Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentare(n) a recibir el bien en la fecha y hora señaladas, la **PROMITENTE VENDEDORA** hará una nueva citación por escrito dentro de los tres (03) días hábiles siguientes indicando la nueva fecha y hora. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta(n) en la fecha y hora de esta segunda citación, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tal(es) bien(es) ha(n) sido recibido(s) por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a entera satisfacción, desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo(s) y desde esa fecha estarán a cargo de **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** el pago de todos los gastos de servicios públicos, cuotas de administración, impuestos e intereses y demás que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material.

PARÁGRAFO 4: Si la entrega material se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, ésta se hará como **ENTREGA ANTICIPADA A TITULO DE MERA TENENCIA o COMODATO PRECARIO**, el cual se consignará en documento privado, en el cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, reconocerán que el Derecho de Dominio lo detenta **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien a su vez concede el Derecho de Uso a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, o hasta el día en que la promesa se termine o resuelva.

PARÁGRAFO 5: Se deja expresa constancia de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer ENTREGA REAL Y MATERIAL del inmueble a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la fecha aquí establecida para ello, si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no ha(n) cumplido las obligaciones derivadas de este contrato, especialmente las relacionadas con el pago del precio y las reformas solicitadas y aprobadas.

PARAGRAFO 6. Convencionalmente y de manera enunciativa, se definen como eventos en los cuales **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda exonerada de cumplir el plazo fijado en la presente Cláusula para la entrega del **INMUEBLE** objeto del presente **CONTRATO**, entre otros, los siguientes: hechos atribuibles a terceros; huelgas o paros decretados por los empleados del estado, tardanza por parte de Empresas Prestadoras de Servicios Públicos correspondientes en la instalación de las acometidas y redes para la prestación de servicios públicos de gas, energía, acueducto y alcantarillado, demora en la entidad municipal respectiva en recibir la obra, o circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan el desarrollo normal de la obra. En estos eventos, el plazo fijado en esta Cláusula para la entrega del **INMUEBLE** prometido en venta se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas. La nueva fecha para la entrega del **INMUEBLE** la informará **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** mediante comunicación escrita dirigida a la dirección física y/o al correo electrónico de este que se encuentren relacionados en este **CONTRATO**.

PARÁGRAFO 7. Una vez esté aprobado el crédito por la entidad financiera y el **INMUEBLE** listo para la entrega, pero este no se pueda entregar porque **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se encuentra al día en sus obligaciones, este pagará intereses corrientes liquidados a la tasa máxima permitida por la ley sobre el valor del crédito solicitado a la entidad financiera, desde la fecha de entrega establecida en este contrato hasta la entrega real y material del **INMUEBLE**, la cual se realizará cuando **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente saldos vencidos, por ningún concepto. Estos intereses son diferentes a los intereses de mora que se liquidan sobre las cuotas vencidas pactadas para el plan de pagos del precio del inmueble.

NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La Escritura Pública mediante la cual se solemnice la transferencia del derecho de propiedad del inmueble prometido en venta, se otorgará el , en la Notaria veintiuno de Medellín, a las 3 P.M siempre y cuando se haya cumplido con la fecha y las condiciones de entrega convenidas en el presente **CONTRATO** y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** esté cumpliendo a cabalidad la totalidad de las obligaciones establecidas a su cargo en este **CONTRATO**, incluyendo pero sin limitarse a: (i) el pago de las cuotas a las que se obliga y los intereses moratorios, cuando haya lugar a ellos, (ii) el pago a satisfacción de los gastos de escrituración como notaria, rentas y registro, (iii) la aprobación del crédito para el pago de la suma de dinero establecida en la Cláusula sexta anterior literal D y la entrega a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la carta de aprobación del crédito, en caso de requerirse.

Adicional a ello, que se dé los siguientes eventos: I. Que haya sido terminada la obra por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, II. Se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO, III. Se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el Artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en el (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria de la(s) Unidad Inmobiliaria(s) del PROYECTO a que hace referencia este contrato.

En virtud de lo anterior, queda entendido entre las partes que si la entrega no se realiza en la fecha estipulada y se hace uso del periodo de gracia y del periodo compensatorio, operará la prórroga automática por el mismo tiempo para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, lo anterior con fundamento en que la fecha de entrega y la fecha para el otorgamiento de la escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio del **INMUEBLE** prometido en venta, debe ser la misma.

Ambas partes se obligan a disponer para la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de dicho instrumento.

PARÁGRAFO 1. En el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** considere necesario cambiar la Notaría en la cual ha de otorgarse la escritura pública de compraventa, esta informará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con una antelación de al menos cinco (5) días calendario, la Notaría en la cual se otorgará dicha escritura pública, que en todo caso ocurrirá en la misma fecha y hora aquí establecida, todo lo cual es aceptado por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

PARÁGRAFO 2. Si por circunstancias ajenas al control de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para la fecha de firma de la escritura pública de compraventa establecida en esta Cláusula, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse, dicha escritura pública se otorgará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de obtención de dichos documentos, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** mediante comunicación escrita enviada a la dirección física y/o de correo electrónico relacionados por este para recibir notificaciones en el presente **CONTRATO**, sobre la fecha en que se otorgará la escritura pública de compraventa, fecha que desde ya es aceptada por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO 3. Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá negarse a otorgar la escritura pública en la fecha convenida, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no ha cumplido con las obligaciones que adquiere en virtud de este contrato de promesa de compraventa, especialmente la obligación de cancelación de la totalidad del precio. En virtud de lo anterior y en caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga uso de esta facultad, no podrá considerarse como un incumplimiento de sus obligaciones por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO 4. Las partes de común acuerdo podrán en este mismo documento prorrogar o anticipar la fecha acordada para suscribir la Escritura Pública que perfecciona este **CONTRATO**, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del **CONTRATO**.

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

PARÁGRAFO 6. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece a la Notaria en la oportunidad indicada a firmar la escritura pública, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá a su arbitrio:

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

PARÁGRAFO 7. EL PROMITENTE COMPRADOR con la firma del presente **CONTRATO**, otorga poder a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para comparecer a firmar la escritura pública de compraventa en su nombre, quedando facultada para efectuar las declaraciones que se requieran respecto a la aceptación de la entrega material del **INMUEBLE**, estado civil y afectación a vivienda familiar en caso de requerirse, en el evento en que concurren las siguientes situaciones: **(i) EL PROMITENTE COMPRADOR** haya cancelado el 100% del precio

del **INMUEBLE** y se encuentre a paz y salvo por todo concepto, **(ii) EL PROMITENTE COMPRADOR** no comparezca a suscribir la escritura pública que perfeccione el presente contrato en la fecha estipulada, y **(iii)** no sea posible contactar a **EL PROMITENTE COMPRADOR** para que suscriba la escritura de transferencia de dominio, lo cual constará en una comunicación escrita remitida a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la dirección física o de correo electrónico para notificación que aparecen en la presente promesa, pudiendo repetir contra **EL PROMITENTE COMPRADOR** todos los gastos en que se incurra en la legalización de la mencionada escritura, de acuerdo a los gastos que le corresponde asumir según lo estipulado en el presente **CONTRATO**.

PARÁGRAFO 8. La obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada en la Cláusula anterior y la obligación de entregar el **INMUEBLE** en la fecha pactada en la Cláusula Séptima anterior, se entienden vinculantes para **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sin embargo, en el evento que la Alcaldía del Municipio de Envigado o cualquier entidad pública del orden nacional, departamental o municipal, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el Departamento Administrativo de Planeación o cualquier otra autoridad administrativa o judicial hiciere a **LA PROMITENTE VENDEDORA** algún requerimiento especial, está podrá prorrogar el plazo fijado para la entrega del **INMUEBLE** objeto del presente **CONTRATO** y la suscripción de la escritura pública de compraventa de manera unilateral, caso en el cual no se configurará incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre lista para efectuar la entrega y/o suscripción de la escritura pública, dará aviso escrito a la dirección física y/o de correo electrónico de **EL PROMITENTE COMPRADOR** señalada en el presente **CONTRATO**, fecha que desde ya es aceptada por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

DÉCIMA: MODIFICACIONES TECNICAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), acepta(n) desde ahora las modificaciones que por razones técnicas o de construcción sea necesario efectuar en el(los) inmueble(s) y/o en el proyecto; modificaciones que no podrán desmejorar las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos. Así mismo autorizan a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a constituir, modificar y/o eliminar las servidumbres que exijan las entidades prestadoras de los servicios públicos o cualquier otra autoridad administrativa o judicial.

DÉCIMA PRIMERA: GASTOS: En el evento que se constituya hipoteca a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o de una entidad financiera, los gastos notariales, rentas y registro que se ocasionen con la constitución de la hipoteca, serán cancelados en su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, así como los gastos de la cancelación de esta.

PARÁGRAFO 1. Los gastos aproximados correspondientes al crédito solicitado ante las Entidades Financieras, correspondientes a los conceptos que a continuación se enuncian, serán asumidos completamente por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, cuyo costo aproximado

de cada uno es el valor equivalente al 1 por 1.000 más IVA sobre el avalúo que realice el perito designado por cada Entidad Financiera:

- **ESTUDIO DE CRÉDITO**
- **AVALÚO DEL INMUEBLE**
- **ESTUDIO DE TÍTULOS**

PARÁGRAFO 2. Los gastos aproximados correspondientes a los conceptos que a continuación se enuncian serán asumidos así:

- **NOTARÍA:** El valor que indique la liquidación del acto, según la tarifa notarial aplicable en el momento, serán asumidos en partes iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
- **RENTAS DEPARTAMENTALES:** 10.5 por mil del valor de la escritura, más servicios informáticos, serán asumidos en partes iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
- **REGISTRO:** El valor que indique la liquidación del acto, de acuerdo a la tarifa vigente según el valor de la escritura pública, más certificado de libertad por cada **INMUEBLE** objeto de la venta, estará a cargo en su totalidad de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
- **IMPUESTO DE TIMBRE:** En caso de aplicar, la tarifa será del 1.5 por ciento sobre el valor de la escritura que exceda 20.000 UVT y de 3 por ciento sobre el valor de la escritura que exceda de 50.000 UVT. Estas tarifas serán determinadas según la norma aplicable en la materia al momento de escriturar. En caso de aplicar, será asumidos en partes iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO 3. Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos en la forma indicada, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín será llevada a cabo por la Notaría, entidad a la cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá realizar el pago de los gastos legales a su cargo. Las demoras en la obtención de las liquidaciones y trámites por parte de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín no podrán ser atribuibles a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

DÉCIMA SEGUNDA: OTROS GASTOS. A partir de la fecha de la entrega material o del día en el cual se entiende(n) entregado(s) el(los) inmueble(s) de acuerdo con la **CLÁUSULA OCTAVA**, o a partir de la firma de la escritura pública de compraventa que transfiere el derecho de dominio, - lo que ocurra primero- estarán a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de los servicios públicos, las cuotas de administración, el impuesto predial o de cualquier otro impuesto que grave el(los) inmueble(s) prometido(s).

Se hace constar de manera expresa que, a partir de la fecha de esta promesa, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el(los) inmueble(s) prometido(s), ya se trate de nuevas obras o de reajustes de las anteriores.

PARÁGRAFO. Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** cancela el IMPUESTO PREDIAL y/o de valorización por anticipado, procederá luego a facturar a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el valor que le corresponde desde la entrega del **INMUEBLE** hasta la terminación del mes, trimestre o semestre según el caso, y proporcional al número de días. En el evento que, a la entrega material, no se contara con las facturas de impuesto predial sobre los inmuebles adquiridos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** facturará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el impuesto predial sobre el lote en mayor extensión según la proporción que corresponda hasta cuando sea realizado el descargue por la oficina de catastro.

DÉCIMA TERCERA: CESIÓN DE DERECHOS: Este contrato de promesa de compraventa no es negociable por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, sin el previo consentimiento manifestado por escrito por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

En el evento en que se produzca una reventa, con previa autorización de LA PROMITENTE VENDEDORA, cuyo intermediario sea un tercero distinto a ésta, se generará un cobro de CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$5.000.000), por concepto de trámites administrativos internos para oficializar el cambio de tercero, a cargo EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA; lo anterior sin perjuicio de la comisión de intermediación que previamente se acuerde entre EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) y LA PROMITENTE VENDEDORA, cuando el intermediario para la reventa sea éste último y del costo estipulado por el trámite de cesión de parte de Alianza Fiduciaria, indicado en el Acuerdo de Adhesión ya suscrito por el **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. El cedente y el cesionario quedarán solidariamente obligados respecto de todas las obligaciones derivadas de este contrato. Este cobro no será realizado para cesiones a terceros que tengan hasta primer grado de consanguinidad y/o afinidad con **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARAGRAFO 1: Cualquier cesión que pretenda realizar **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, de los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, deberá ser previamente autorizada por la sociedad PROMOTORA y la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO 2: Sin perjuicio de lo ya mencionado, los trámites de cesiones solo se podrán solicitar hasta NOVENTA (90) días antes de la fecha que se determine para la escrituración y/o entrega de las unidades inmobiliarias objeto de este acuerdo, una vez llegada esa fecha no se recibirán más solicitudes de este tipo.

DÉCIMA CUARTA: CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, 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 SEXTA. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los cinco (5) 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, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil.

DÉCIMA QUINTA: OBRAS. LA PROMITENTE VENDEDORA declara que ha efectuado las obras exigidas por el Municipio de Medellín (Ant) para la aprobación del proyecto; que los inmuebles se entregarán con los servicios públicos descritos en las especificaciones de venta, previamente aceptadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con las redes externas y salidas de energía, acueducto y alcantarillado; además se entregarán con las redes de gas externas y será opcional que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** contrate la conexión e instalación del servicio de Gas con la empresa prestadora del servicio elegida.

PARÁGRAFO. En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de las acometidas de los servicios públicos. Como el **INMUEBLE** será entregado tal como se establece en la presente Cláusula, en el evento en que las empresas públicas encargadas no hubieren instalado las cometidas sin culpa imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y, por tal motivo, no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última.

DÉCIMA SEXTA. GARANTÍA: A partir de la fecha de entrega material del **INMUEBLE** prometido en venta, serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del urbanismo. **LA PROMITENTE VENDEDORA** responderá de conformidad con las garantías establecidas en la Ley. **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza por doce (12) meses contados a partir de la fecha de la entrega material del **INMUEBLE**, el buen funcionamiento de la construcción del urbanismo (vías, andenes, redes, acometidas y alcantarillado), obligándose durante este término a efectuar las reparaciones por hechos que sean de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Conforme lo disponen las disposiciones legales en materia de garantías sobre los inmuebles, Ley 1480 de 2011 y decreto reglamentario 735 de Abril de 2013, el plazo de Diez (10) años para estabilidad de la estructura.

PARÁGRAFO. LA PROMITENTE VENDEDORA no se hace responsable de los hechos exclusivos de un tercero, fuerza mayor o caso fortuito que deterioren o afecten el urbanismo del

INMUEBLE prometido en venta, una vez entregado a la entidad prestadora de servicio, tales como: cables, redes eléctricas, transformadores, tuberías y demás bienes que hagan parte del urbanismo prometido.

DÉCIMA SÉPTIMA – REFORMAS: Se deja estipulado que el tiempo para solicitud de reformas en las UNIDADES INMOBILIARIAS será a más tardar a los ocho(8) meses de haber iniciado la Fase Constructiva del Proyecto. En todo caso, las reformas estarán sujetas a aprobación por parte de comité de Obra de la empresa constructora, y para que estas reformas procedan, deberán ser canceladas en su totalidad a más tardar 30 días posteriores a la aprobación de la cotización de la misma, o según plazo acordado con La promitente vendedora.

Se deja expresa constancia de que el PROMITENTE COMPRADOR acepta que tales reformas serán por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por LA PROMITENTE VENDEDORA perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones a los bienes que no hayan sido efectuadas por la VENDEDORA y que acepta que la fecha de entrega pactada en este contrato pueda llegar a aplazarse por causa o con ocasión de efectuarse las reformas.

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

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

Transcurrido este plazo, si no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato, debiendo restituir las sumas recibidas a los PROMITENTES COMPRADORES sobrevivientes, y al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos, sin realizar ninguna deducción, ni reconocer intereses de ningún tipo.

Comunicado al cónyuge sobreviviente y/o los sucesores lo anterior y retornado los recursos aportados, se podrá suscribir con un tercero una nueva PROMESA DE COMPRAVENTA sobre los inmuebles prometidos en venta.

Si dentro del término de 3 meses previsto en esta Cláusula, finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, y si así lo determinan los PROMITENTES COMPRADORES, se

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

En caso de no desear continuar el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatarios, LA PROMETENTE VENDEDORA retornará las sumas recibidas, sin realizar ninguna deducción, ni reconocer intereses de ningún tipo.

DÉCIMA NOVENA: DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Todas las comunicaciones que sean necesarias en desarrollo del presente **CONTRATO** deberán hacerse por escrito y se considerarán válidamente realizadas al entregarse en las cualquiera de las direcciones siguientes o correos electrónicos siguientes:

- LA PROMITENTE VENDEDORA:**
 EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.
 Dirección: Carrera 48 No. 20 - 34, Oficina 914 de Medellín (Antioquia)
 Teléfono: 604 448 6850
 E-mail: adminstracion@edificacionesyproyectos.com

- EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES:**

NOMBRES Y APELLIDOS	C.C. No.:	CELULAR:	DIRECCIÓN:	EMAIL:
Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	
--	---	---	--	--

PARÁGRAFO 3. Será responsabilidad de **EL PROMITENTE COMPRADOR** comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio en la información suministrada en la presente Cláusula.

VIGÉSIMA: CLAUSULA INFORMATIVA. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, autorizo como titular de los datos personales y biométricos que estos sean incorporados en una base de datos responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, siendo tratados con el objeto de fines históricos, científicos o estadísticos, procedimientos administrativos, registro y salida de documentos, gestión administrativa, prospección comercial, fidelización de clientes, marketing y el envío de comunicaciones comerciales sobre nuestros productos y/o servicios, transmisión y/o transferencia de datos. De igual modo, autorizo la transferencia de mis datos a terceras entidades, cuyo objeto social sea prestación de servicios en generales con la finalidad específica de realizar gestión de clientes, marketing, prospección comercial, gestión administrativa, fidelización de clientes y procedimientos administrativos.

Asimismo, declaro haber sido informado que puedo ejercer los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre mis datos, a través del siguiente email: secretaria@construccionesprisma.com o a través de la siguiente línea telefónica 574 448 6850 o podrá dirigirla a la siguiente dirección: Carrera 48 No. 20 - 34 Oficina. 914 - Centro Empresarial Ciudad del Río - Medellín – Colombia., indicando en el asunto el derecho que desea ejercer.

VIGÉSIMA PRIMERA: LIBERTAD DE CONTRATACIÓN. Los términos y Cláusulas de este Contrato fueron adoptados en forma libre, luego de su estudio y discusión por las partes, quienes manifiesta(n) que conocieron esta promesa con antelación y la encontraron aceptable.

VIGÉSIMA SEGUNDA: ARBITRAMIENTO: Las diferencias que ocurrieren entre EL LA PROMITENTE VENDEDORA y entre EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento o a la

decisión de un amigable componedor, quienes deberán decidir en derecho; por consiguiente, deberá ser Ciudadano Colombiano en ejercicio de sus derechos civiles y Abogado Titulado.

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

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

VIGÉSIMA TERCERA: MÉRITO EJECUTIVO. Con el lleno de los requisitos legales, cualquiera de las obligaciones derivadas de este Contrato, y en especial la de efectuar la tradición del inmueble objeto de la Promesa y el pago del precio bajo las condiciones acordadas, podrán ser exigidos ejecutivamente por las partes, con base en el presente Contrato.

VIGÉSIMA CUARTA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que para los efectos propios de las leyes números 365 de 1.997 y 793 de 2.002 o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirió(eron) el(los) inmueble(s) objeto de éste contrato, con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. De la misma manera, manifiesta(n) que los dineros utilizados para cancelar el precio de(los) bien(es) inmueble(s) prometidos en venta, no provienen del lavado de activos o de actividades ilícitas.

VIGÉSIMA QUINTA: El presente Contrato constituye el acuerdo total de las partes respecto al objeto del mismo, reemplaza todos los acuerdos anteriores dejando sin efecto alguno cualquiera otro acuerdo verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad. Ninguna explicación o información oral de alguna de las partes podrá alterar el significado o interpretación del presente. Ninguna reforma o modificación de este Contrato será efectiva y obligatoria a menos que se realice por escrito y sea suscrita por cada una de las partes.

VIGÉSIMA SEXTA. INCUMPLIMIENTO DE EL PROMITENTE COMPRADOR: Sin perjuicio de los eventos especiales previstos de manera expresa en otras Cláusulas del presente **CONTRATO**, en el evento en que **EL PROMITENTE COMPRADOR** incurra en mora superior a noventa (90) días calendario en el pago del precio o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este **CONTRATO**, además de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos y/o el cobro de la cláusula penal, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá optar por terminar este **CONTRATO** por incumplimiento, para lo cual requerirá por comunicación escrita a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a quien solicitará que dentro de los 5 días hábiles siguientes a la notificación cumpla con su obligación. Transcurrido este plazo, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no ha cumplido o no se ha allanado a cumplir, **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará por terminado el presente **CONTRATO** por incumplimiento, quedando

autorizada **LA PROMITENTE VENDEDORA** a devolver, sin intereses y previa deducción de la cláusula penal, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a cuenta de este negocio.

Queda **LA PROMITENTE VENDEDORA** en libertad de vincular con relación al **INMUEBLE** prometido en venta, a nuevos promitentes compradores, a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le notifique a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la terminación del **CONTRATO**.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. Forman parte integrante del presente **CONTRATO** como anexos, los siguientes documentos, los cuales las partes declaran expresamente conocer y acepta:

- Planos de los inmuebles adquiridos en **GRAND CORAL APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- Memoria de Especificaciones de Entrega del Inmueble.

Las partes aceptan todas las Cláusulas del presente documento y en señal de aprobación, firman y autentican las firmas ante Notario Público, o ante dos testigos el día _____ (____) de _____ del año 202_.

PROMITENTE VENDEDORA

CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELASQUEZ
C.C N° 8.026.933 de Medellín,
Representante legal suplente
EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.
LA PROMITENTE VENDEDORA

PROMITENTES COMPRADORES

PROMITENTE COMPRADOR (ES)	C.C. No.:	FIRMA
Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	

o pulse aquí para escribir texto.		
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	

o pulse aquí para escribir texto.		
Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	Haga clic o pulse aquí para escribir texto. Haga clic o pulse aquí para escribir texto.	

CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS GRAND CORAL APARTAMENTOS														
0.	Partes	Serán partes del Contrato de Adhesión: La Fiduciaria, El Constituyente – Constructor y el(los) Adquirente(s) conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato de Adhesión.												
1.	La Fiduciaria	<p>Alianza Fiduciaria S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por Catalina Posada Mejía, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043. obrando en su calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, tal como consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p> <table border="1"> <tr> <td>Dirección</td> <td>Carrera 43 A No. 14 - 57</td> <td>Ciudad</td> <td>Medellín</td> </tr> <tr> <td>Correo Electrónico</td> <td colspan="3">euribe@alianza.com.co</td> </tr> </table>	Dirección	Carrera 43 A No. 14 - 57	Ciudad	Medellín	Correo Electrónico	euribe@alianza.com.co						
Dirección	Carrera 43 A No. 14 - 57	Ciudad	Medellín											
Correo Electrónico	euribe@alianza.com.co													
2.	Constituyente - Constructor	<p>EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S. identificada con NIT 800.183.970-6</p> <table border="1"> <tr> <td>Dirección</td> <td>Carrera 48 20 34 oficina 914</td> <td>Ciudad</td> <td>Medellín</td> </tr> <tr> <td>Correo Electrónico</td> <td colspan="3">eramirez@construccionesprisma.com</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje de Participación</td> <td colspan="3">100%</td> </tr> </table>	Dirección	Carrera 48 20 34 oficina 914	Ciudad	Medellín	Correo Electrónico	eramirez@construccionesprisma.com			Porcentaje de Participación	100%		
Dirección	Carrera 48 20 34 oficina 914	Ciudad	Medellín											
Correo Electrónico	eramirez@construccionesprisma.com													
Porcentaje de Participación	100%													
3.	Beneficiario	Tiene la definición asignada en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión												
4.	Inmueble	Corresponde a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 001-222788, 001-403449, 001-237609, 001-57722, 001-336021 y 001-336022 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.												
5.	Proyecto	<p>Proyecto inmobiliario a desarrollarse sobre el Inmueble ubicado en la Carrera 79a No. 39 21/31/45 y Carrera 80 No. 39 30/40 sector Laureles de la ciudad de Medellín, concebido en una única torre de 17 pisos de altura, con una planta de 4 apartamentos por piso.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El proyecto tendrá el frente principal sobre la Carrera 79ª y en su parte posterior dará frente a la Carrera 80. - El proyecto contará con cincuenta y nueve (59) apartamentos y un (1) local comercial para un total de sesenta (60) unidades vendibles. - El proyecto contará con las zonas comunes que se indican a continuación: Lobby de recepción a doble altura con sala de espera, Sala de Coworking, Salón de reuniones, Gimnasio dotado, Piscina, Juegos Infantiles, Terrazas ambientadas con jardineras y sala para fogata tipo firepit, parqueaderos internos para visitantes. <p>Los cuáles serán distribuidos y comercializados así:</p> <p>ETAPA ÚNICA: cincuenta y nueve (59) apartamentos y un (1) local comercial para un total de sesenta (60) unidades vendibles.</p>												
6.	Vigencia Fase Pre - Constructiva	ETAPA ÚNICA: dieciocho (18) meses, contados a partir de la firma del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Dicho plazo será prorrogable por doce (12) meses adicionales, y conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.												
7.	Clausulas limitativas	<ul style="list-style-type: none"> • Numeral 6 literal c) - Cuando Procede La Devolución De Recursos. • Numeral 8 - Alcance de la Responsabilidad de Alianza. 												

		<ul style="list-style-type: none"> • Numeral 13 - Cesión del Contrato. • Numeral 15 - Modificación del Contrato. • Numeral 23 - Desistimientos
8.	Condiciones de Giro	Son las condiciones que debe acreditar el Constituyente - Constructor ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma. Las condiciones de giro se encuentran plenamente descritas en el numeral 9 de la caratula del Contrato.
9.	El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor	Si <u>X</u> No <u> </u>
10.	Fondo De Inversión Colectiva	TAG_NUMERO_ENCARGO
11.	Etapas del Proyecto	Única
12.	Activo(s) Inmobiliario(s) (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Numero de Garaje(s): TAG_PARQUEADERO_NUMERO Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROXm ² Incluye muros y buitrones. Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m ² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.
<u>Fase Constructiva.</u>		
13.	Título Jurídico	Beneficio de Área <u>X</u> Compraventa <u> </u>
14.	Vigencia Fase Constructiva	Para el proyecto es de veintidós (22) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro.

INFORMACIÓN DEL(LOS) ADQUIRIENTE(S)

ADQUIRIENTE(S)	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO

Que el (los) Adquirente(s) identificado(s) en la carátula del presente contrato, se encuentra(n) interesado(s) en adquirir el (los) Activo(s) Inmobiliario(s), el(los) cual(es) se encuentra(n) descrito(s) en la carátula de este documento (en adelante el "Contrato De Adhesión"). Para lo cual acuerda las siguientes:

CLÁUSULAS

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021214555-038-000 del 22 de julio de 2022.

- a. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de entregar los Recursos al Constituyente - Constructor para el desarrollo del Proyecto y derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula, en el Fideicomiso Inmobiliario.
- b. La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en el Plan de Pagos.
- c. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

Finalidad del Contrato De Adhesión: La entrega al Constituyente - Constructor de los Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.

Y en vigencia de la Fase Constructiva y en consecuencia en el Fideicomiso Inmobiliario la transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Constituyente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos 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 Activo(s) Inmobiliario(s).

Nota 1: En el evento en que se active las estipulaciones indicadas en el aparte de Desarrollo Fase Constructiva prevista en este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) manifiesta conocer y aceptar su vinculación y adherencia al Fideicomiso Inmobiliario que para el efecto constituya el Constituyente - Constructor.

Nota 2: El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) conocer que el desarrollo constructivo del Proyecto y sus etapas, si aplica, está a cargo del Constituyente - Constructor, siendo este el responsable de dichas actividades y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Activos que Conforman el Contrato de Adhesión.** Son los Recursos que entrega(n) el (los) Adquirente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la consignación de éstos, exista la plena identificación de estos y se cuente con la plena vinculación del(los) Adquirente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.
3. **Rendimientos o utilidades.** Son de propiedad del(los) Adquirente(s) los rendimientos generados por los Recursos por el(ellos) aportados e invertidos en el Fondo hasta el momento en que se acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro e incrementarán los Recursos a ser entregados al Constituyente - Constructor. Los rendimientos de los Recursos solo serán de propiedad del Constituyente - Constructor únicamente al cumplimiento de las Condiciones de Giro.

En todo caso, es entendido entre las Partes que los rendimientos que generen los Recursos no hacen parte del precio del(los) Activo(s) Inmobiliario(s), y en consecuencia tendrán el tratamiento indicado en el párrafo anterior.

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

4. **Desarrollo Constructivo.** La construcción del Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 2 Fases: (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post- Constructiva.

5. **Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

5.1 **Obligaciones y Derechos Del Constituyente - Constructor:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación. El Constituyente - Constructor tendrá la especial obligación y prohibición de 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 De Adhesión.

5.2 **Obligaciones y Derechos De Alianza:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación y en todo caso especialmente las siguientes obligaciones:

- i. Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor del Constituyente - Constructor y al (los) Adquirente(s) y al Constituyente - Constructor.
- ii. Informar sobre el no cumplimiento oportuno de las Condiciones De Giro y restituir a favor de (los) Adquirente(s) los Recursos entregados junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto de este, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza.

5.3 **Son Derechos de (los) Adquirente(s):**

- i. Que Alianza le 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 previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las Condiciones De Giro definidas en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, mis derechos como Adquirente(s), la descripción del Proyecto o el Constituyente - Constructor, conforme lo previsto en la cláusula de modificaciones de este Contrato de Adhesión.
- iii. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se me entregue el saldo de los recursos aportados, aplicando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc, que lleguen a corresponder.
- iv. Acudir directamente a Alianza, al Defensor del Consumidor Financiero o la misma Superintendencia Financiera de Colombia en caso de existir alguna petición, queja o reclamo.
- v. A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Constituyente - Constructor, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Constituyente - Constructor.
- vi. En caso de 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 estos en los términos del presente Contrato De Adhesión.

5.4 **Son obligaciones del (los) Adquirente(s):**

- i. Realizar los aportes a los que me(nos) obligo(obligamos), únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo Plan De Pagos.
- ii. Permitir que los Recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Constituyente - Constructor al cumplimiento de las Condiciones De Giro.

- iii. Diligenciar la información para vincularse a Alianza y actualizar la información que llegue a ser requerida en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.
- iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato de Adhesión.
- v. Obtener previa aprobación de Alianza y del Constituyente - Constructor para la celebración de cesiones de posición contractual del Contrato De Adhesión.
- vi. Suscribir los documentos conexos que el Constituyente - Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s). Queda entendido que Alianza no realizará una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente con el Constituyente - Constructor y el (los) Adquirente(s).
- vii. Abstenerse de entregar directamente Recursos al Constituyente - Constructor.
- viii. Las demás establecidas en el presente Contrato De Adhesión y en los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
- ix. Adelantar las actividades necesarias para la obtención, aprobación y desembolso de los mecanismos de financiación establecidos para la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s), por lo cual se obliga(n) a radicar todos los documentos exigidos en la entidad financiera, obligación que deberá(n) cumplir en un plazo máximo de ocho (8) días calendario, contados a partir del presente documento y/o comunicación expresa de parte del Constructor mediante la cual le solicita dar inicio a la solicitud de crédito

6. Manejo de los Recursos: Alianza procederá con la entrega de los Recursos al Constituyente - Constructor o Adquirente(s) de acuerdo con lo indicado a continuación:

- a) Por cumplimiento de las Condiciones de Giro:** Los Recursos se entregarán al Constituyente - Constructor una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del proyecto contados desde la acreditación de las Condiciones de Giro.

Durante la vigencia del Contrato de Fiducia y en todo caso con posterioridad al cumplimiento de las Condiciones de Giro, los Recursos entregados serán puestos a disposición del Constituyente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato de Fiducia.

- b) Por el NO cumplimiento de las Condiciones de Giro.** En este caso Alianza informará al(los) Adquirente(s) que los Recursos se encuentran a su disposición.

- c) Cuando Procede La Devolución De Recursos.** (a) Por las causales indicadas en el literal b anterior; (b) por desistimiento de (los) Adquirente(s); (c) por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s) y (d) por incumplimiento del Constituyente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante la Fase Pre – Constructiva los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto del mismo, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento (“acuerdo por desistimiento - Incumplimiento”). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en www.alianza.com.co), este plazo será contado



desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Durante la Fase Constructiva y durante la vigencia del Contrato de Fiducia, los rendimientos pertenecerán al Constructor, por tanto, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento ("acuerdo por desistimiento - Incumplimiento"). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de estos previo aporte de los mismos por parte del Constituyente - Constructor, en un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, si aplica, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento del presente Contrato de Adhesión. Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Si transcurrido un (1) mes no he informado la cuenta a la cual Alianza deba transferir los saldos de recursos a mi favor y en caso de existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, con la suscripción del presente Contrato de Adhesión, Alianza se entiende instruida para que aperture en el Fondo y en todo caso en un fondo a la vista una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor. La devolución de los recursos consignados será realizada conforme lo dispuesto en el reglamento del fondo.

- 7. Duración.** El Contrato de Adhesión tendrá la duración según la fase en la que se encuentre el Proyecto, conforme los plazos que se indican en la carátula del presente Contrato de Adhesión y la vigencia del Contrato y el Contrato de Fiduciario, según corresponda y aplique.

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

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

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

9. **Remuneración.** Alianza cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Alianza la comisión establecida en el reglamento de este, el cual el (los) Adquirente(s) declara conocer y aceptar.
10. **Terminación.** El presente Contrato de Adhesión terminará por:
- 10.1 Terminación del Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica.
 - 10.2 Por mora del(los) Adquirente(s) de noventa (90) días en la entrega de los Recursos según el Plan de Pagos y así lo haya instruido el Constituyente - Constructor, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
 - 10.3 Por voluntad del Constituyente - Constructor. El Constituyente - Constructor podrá instruir a Alianza la terminación unilateral del presente Contrato de Adhesión, caso en el cual no se aplicarán las sanciones a cargo de (los) Adquirente(s), y en consecuencia estará a cargo del Constituyente - Constructor pagar la penalidad prevista en la cláusula denominada Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
 - 10.4 Por incumplimiento del (los) Adquirente(s) a las obligaciones aquí pactadas y los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
 - 10.5 Por voluntad de (los) Adquirente(s), caso en el cual se aplicará lo previsto en el numeral de Acuerdo por Desistimiento Incumplimiento.
 - 10.6 Por incumplimiento del(los) Adquirente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica, caso en el cual Alianza no cancelará suma alguna en favor del (los) Adquirente(s).
 - 10.7 Cuando el (los) Adquirente(s) sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este Contrato de Adhesión.
 - 10.8 Por el fallecimiento del (los) Adquirente(s), situación que deberá ser informada por el Constituyente - Constructor, caso en el cual Alianza procederá a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Adquirente(s) al cual se transfieran dichos saldos. Salvo que medie cesión de conformidad con la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en el presente Contrato, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.
 - 10.9 De común acuerdo entre el Constituyente - Constructor y el (los) Adquirente(s) Adherente(s).
 - 10.10 Cuando, durante la Fase Constructiva y en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario, llegado el momento de escriturar el Activo(s) Inmobiliario(s) 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 el Activo(s) Inmobiliario(s).
11. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado "Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión", el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, www.alianza.com.co

- 12. Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de comunicación y notificación en las direcciones físicas o electrónicas indicadas en la caratula del presente Contrato de Adhesión.

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

- 13. Cesión del Contrato.** La cesión de las calidades de Constituyente - Constructor, deberán contar con la previa notificación a (los) Adquirente(s) y requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

El(los) Adquirente(s) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente Contrato de Adhesión, cuando exista concepto favorable previo y escrito del Constituyente - Constructor y aceptación de Alianza.

Procederá cesión del presente Contrato por el fallecimiento del (los) Adquirente(s), la cesión de los derechos quedará condicionada al contenido de la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en este contrato de adhesión, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

En el evento en que el Constituyente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación del (los) Adquirente(s), para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) tienen derecho a manifestar expresamente y por escrito la no aceptación a dicha cesión y podrán solicitar la terminación del Contrato De Adhesión sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Una vez agotado el procedimiento anteriormente indicado y se cuente con la aceptación del(los) Adquirente(s) para adelantar la cesión de posición contractual de fiduciario, mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) autoriza(amos) al Constituyente - Constructor y a Alianza a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.

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

- 14. Consulta y Reporte a Transunión.** Autorizo a Alianza 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.
- 15. Modificación del Contrato.** El presente Contrato De Adhesión solo podrá ser modificado por el Constituyente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza.

Sin perjuicio de lo anterior, el(los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a otorgar mi(nuestra) aprobación previa y por escrito, sobre cualquier modificación del Contrato y/o del Contrato de Fiducia, según aplique, que:

- Implice cambios sobre las responsabilidades a cargo del Constituyente - Constructor.
- Cambie de algún modo las Condiciones De Giro dispuestas en el Contrato.
- Altere los derechos del (los) Adquirente(s).

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto me deberán ser notificadas, siempre y cuando dicha modificación no supere el cinco por ciento (5%) de la descripción del Proyecto, no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con el (los) Adquirente(s), ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del Proyecto, las modificaciones que superen el porcentaje indicado requerirán la aprobación previa y por escrito del (los) Adquirente(s).

NOTA: El Contrato de Fiducia podrá ser modificado a solicitud del Acreedor Financiero, lo cual será informado en el respectivo reporte de información otorgado por el Constituyente – Constructor y la Fiduciaria, según corresponda.

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

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Adhesión por parte del (los) Adquirente(s) con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el (los) Adquirente(s) puede(n) acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia y/o Superintendencia Financiera de Colombia, según corresponda, para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

- 17. Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) declara(n):
- 17.1 ESTE CONTRATO DE ADHESIÓN NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**
- 17.2** Que fue(ron) informado(s) que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y pueden consultarse en la página web www.alianza.com.co.
- 17.3** Que a la suscripción del Contrato De Adhesión le fue entregada una copia del Contrato y Contrato de Fiducia.
- 17.4** Para el desarrollo constructivo el Constituyente - Constructor podrá optar por la constitución de esquema de fiducia inmobiliaria caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), razón por la cual le será entregada una copia del contrato del Contrato Fiduciario.
- 17.5** Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante "DCF"), al cual puede acudir correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com, al teléfono: +60(1) 6108161, +60(1) 6108164, o a la dirección física Cra. 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
- 17.6** Con la suscripción digital del presente Contrato De Adhesión, acepto(amos) los términos y condiciones de este, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

- 17.7 Que el punto de equilibrio del Proyecto fue establecido directamente por el Constituyente - Constructor, sin participación de Alianza.
- 17.8 Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato y del Contrato de Fiducia, según aplique, y, en virtud del Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente - Constructor suscriba conmigo (con nosotros).
- 17.9 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 medio (0.5) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, la cual estará a mi(nuestro) cargo.
- 17.10 Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, 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 mi (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
- 17.11 Que he(hemos) sido informados en la sala de negocios del Constituyente - Constructor, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado las explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.
- 17.12 El (Los) Adquirente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Constituyente - Constructor, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.
- 17.13 El (los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al (los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
- 17.14 Que conoce que el Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el(los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- 17.15 Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.
- 17.16 Que es responsabilidad del Constituyente - Constructor la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
18. **Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento.** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista del negocio, incumpla los pagos acordados con el Constituyente - Constructor, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Constituyente - Constructor, asumirá las sanciones establecidas con el Constituyente - Constructor en virtud de la relación de consumo existente entre el Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

La sanción por desistimiento no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio de fecha 22 de julio de 2022.

ACUERDO POR DESISTIMIENTO

LA PRESENTE CLÁUSULA ATIENDE A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE EL CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR Y EL ADQUIRENTE. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTA NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE ACUERDO DE SANCIÓN POR DESISTIMIENTO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 22 DE JULIO DE 2022.

EN CASO DE DESISTIMIENTO POR PARTE DEL ADQUIRENTE SE ACUERDA PACTAR UNA SANCIÓN CORRESPONDIENTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR DE LOS APORTES, MÍNIMO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000). ESTE VALOR SERÁ A FAVOR DEL CONSTITUYENTE- CONSTRUCTOR.

El Constituyente - Constructor pacta con el(los) Adquirente(s) que además de las causales previstas en el presente Contrato de Adhesión y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, serán aplicables y en consecuencia se autoriza a Alianza a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en esta cláusula.

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Constituyente - Constructor en los términos del presente Contrato de Adhesión.

19. **Mérito Ejecutivo.** En razón a que el presente Contrato de Adhesión contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a cargo del(los) Adquirente(s), el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

Desarrollo Fase Constructiva.

El Constituyente - Constructor podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), en virtud de lo anterior el Constituyente - Constructor me dará a conocer y remitirá en copia el texto del Contrato de Fiducia al momento del cumplimiento de las Condiciones de Giro e informará a Alianza de este hecho junto con los respectivos soportes de este hecho.

20. **Efectos de la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria.** El presente Contrato de Adhesión servirá de instrumento para:

- a. El objeto previsto en la cláusula primera.
- b. Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato De Fiducia.
- c. La transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación

Técnica de Ocupación” conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).

- d. Las estipulaciones del presente Contrato de Adhesión permanecerán vigentes, salvo por lo dispuesto en relación con la entrega de los Recursos que aporte(n) el(los) Adquirente(s) al Fideicomitente - Constructor, los cuales serán puestos a disposición del Fideicomitente - Constructor en la medida en que los mismos ingresen y los rendimientos por estos incrementarán el Fideicomiso Inmobiliario y quedarán afectos al objeto de este.
- e. El Fideicomitente - Constructor 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 Contrato De Fiducia.
- f. Las demás previstas en el en el Contrato de Fiducia y en el Contrato de Adhesión, que no se encuentren directamente ligadas a los efectos previos del cumplimiento de las Condiciones de Giro.

21. Declaraciones del (los) Adquirente(s) sobre el esquema Constructivo:

- a. Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para el Constituyente - Constructor, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente - Constructor.
- b. El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero 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 Fideicomitente - Constructor, se obliga 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 al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).
- c. El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) 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.
- d. Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente - Constructor mediante los documentos conexos que el Fideicomitente - Constructor suscriba con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

22. Gestiones del Fideicomitente - Constructor. El Fideicomitente - Constructor garantiza al(los) Adquiriente(s) y a Alianza que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona el Activo(s) Inmobiliario(s) a que hace referencia éste Contrato De Adhesión y declara 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.

23. Desistimientos. Además de lo dispuesto en este Contrato de Adhesión, el Fideicomitente - Constructor directamente me(nos) puede desistir del negocio si cuando llegado el momento de escriturar el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) 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 (los) Activo(s) Inmobiliario(s). Para aplicar estos desistimientos ante Alianza será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente - Constructor en ese sentido.



En caso de insuficiencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución de los recursos aportados por el(los) Adquirentes desistido previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento del presente Contrato de Adhesión, con el fin de que Alianza proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el Fideicomitente - Constructor

- 24. Anexos.** Con la suscripción de este Contrato de Adhesión, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:
- Plan de Pagos
 - El Contrato.
 - El Contrato de Fiducia.
 - Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
 - Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria y su correspondiente Contrato de Adhesión.

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

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES – PLAN DE PAGOS

Valor total de la vinculación:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Descuento:	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
Sobrecosto:	TAG_SOBRECOSTO
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
Aportes en efectivo	TAG_CUOTA_INICIAL
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 Constructor al Adquiriente Adherente.	TAG_TOTAL_FINANCIACION

PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El valor de los aportes pactados con el Constructor 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_VA LOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMERO_FE CHA
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

Total de la cuota inicial: TAG_CUOTA_INICIAL
Total Financiación: TAG_CREDITO_HIPOTECARIO

El Contrato de Adhesión se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los _____ días del mes _____ de dos mil veintitrés (2023).

ESCRITURA No. ()

FECHA:

CLASE DE ACTOS

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN. -----

DE: BANCO DE OCCIDENTE NIT. 890.300.279-4

A: FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS NIT. 830.053.812-2

(ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.) NIT. 860.531.315-3

VALOR LIBERACIÓN: -----

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA
MERCANTIL, RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA DE LA FORMA DE
PAGO.

DE: FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS NIT. 830.053.812-2

ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3

A FAVOR DE: ----- C.C. -----

VALOR TRANSFERENCIA: \$ -----

ACTO No. 1

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

OTORGADA POR: BANCO DE OCCIDENTE

**A FAVOR DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO GRAND
CORAL.**

En el municipio de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia, a los XXXXXXXXXXX (XX) días del mes de XXXXXXXXXXX del año dos mil xxxxx (20xx), al Despacho de la NOTARÍA VEINTIUNO DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN, cuyo Notario Titular es GUSTAVO SALAZAR MARIN, compareció XXXXX XXXXXX, mayor de edad, domiciliado(a) en XXXXX, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXX expedida en XXXX y manifestó: -----

-

PRIMERO: Que obra en nombre y representación legal de **BANCO DE OCCIDENTE**, establecimiento bancario con domicilio principal en Cali, Valle del Cauca, con NIT. **890.300.279-4**. - - - - -

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública N° _____ de la Notaria _____ de Medellín, debidamente registrada, la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** obrando única y exclusivamente como Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAND CORAL**, constituyó en favor de **BANCO OCCIDENTE S.A.S.** -, hipoteca abierta de primer grado, sin límite en su cuantía, sobre el inmueble de mayor extensión identificado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, con la matrícula inmobiliaria número **001-1492681**.-----

TERCERO: Que dando cumplimiento al contenido del parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 y la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro, y sin causar novación alguna al contrato de hipoteca celebrado entre **BANCO DE OCCIDENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS**, en los términos de la escritura pública No. _____, debidamente registrada, la compareciente **DESAFECTA** de la referida hipoteca los siguientes inmuebles:

XX;
que hacen parte integrante del edificio **GRAND CORAL APARTAMENTOS P.H.**, situada en el municipio de Medellín, cuyos linderos se describen en los actos que siguen en esta misma escritura. - - - - -

Los inmuebles mencionados se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria número **001-XXXXXXX; 001-XXXXXXX; 001-XXXXXXX**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. - - - - -

CUARTO: Que para los efectos previstos en el numeral c del Artículo 22 del Decreto 1681 de 1996, se deja expresa constancia que la presente liberación parcial tiene una proporción equivalente a **XX.XX%**, en relación a la cuantía total de la hipoteca. - - - - -

QUINTO: Que quedan vigentes para seguridad de las obligaciones a cargo de la deudora y a favor de **BANCO DE OCCIDENTE**, la hipoteca, y demás garantías establecidas sobre el resto de los inmuebles relacionados en la citada escritura, hasta la completa extinción de la deuda. - - - -

SEXTO: A la presente desafectación se le asigna un valor de _____

SÉPTIMO: Los gastos notariales y de registro, correspondientes a la presente desafectación de la hipoteca de mayor extensión, serán cubiertos por la sociedad **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S. A. S.** - - - - -

=====

ACTO No. 2

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA

MERCANTIL

OTORGADA POR: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS cumpliendo con las instrucciones del **FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS.**

A FAVOR DE: _____

Presente en este acto **CATALINA POSADA MEJÍA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 de Envigado, quien en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y con sucursal en Medellín; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante Resolución No. 3357 del 16 de Junio de 1.986; representación legal que consta en los certificados expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Medellín, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que en adelante y para los efectos de este instrumento se denominará **LA FIDUCIARIA y/o ALIANZA**, y que actúa única y exclusivamente en

su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS** identificado con el Nit. **830.053.812-2**, constituido mediante la escritura pública **No.291 del 15 de febrero de 2024 de la Notaria 21 de Medellín, 725 del 22 de marzo 2024 de la Notaria 21 de Medellín y 1196 del 8 de mayo 2024, todas debidamente registradas** cumpliendo con las instrucciones establecidas por el **FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS** identificado con el Nit **830.053.812-2**, constituido éste último mediante documento privado del 27 de noviembre de 2023; que en adelante y para todos los efectos legales, se denominará **EL FIDEICOMISO**; y por la otra, _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número (s) _____, de estado civil _____ y sociedad conyugal _____, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y que para los efectos de esta escritura se denominará(n) **ADQUIRENTE ADHERENTE**, y manifestaron que celebran la presente transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes: -

ANTECEDENTES

Esquema Fiduciario: El **PROYECTO** inmobiliario **GRAND CORAL APARTAMENTOS** se desarrolla a través de un Esquema Fiducia Mercantil de Administracion Inmobiliaria mediante:

- a) **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE - FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS** del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad plena y posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble mediante escritura pública No. 291 de febrero 15 de 2024 de la Notaría 21 de Medellín, debidamente registrada.
- b) **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE - FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS** del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad plena y posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble mediante escritura pública No. 725 de marzo 22 de 2024 de la Notaría 21 de Medellín, debidamente registrada
- c) **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE - FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS** del treinta Por ciento (30%) de la propiedad plena y posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble mediante escritura pública No. 1196 de mayo 8 de 2024 De la Notaría 21 de Medellín, debidamente registrada.

- A) Posteriormente mediante documento privado del 27 de Noviembre de 2023, se celebró un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS, cuyo objeto, entre otros, consiste en que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO: Sea la titular de los Derechos Fiduciarios en el FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS vinculados a los INMUEBLES donde será construido el proyecto, - Permita la construcción, comercialización y tesorería del PROYECTO por parte de la sociedad **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S. – NIT 800.183.970-6**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, asumiendo éste último toda la responsabilidad administrativa, financiera y técnica del mismo, - Que en desarrollo del objeto del FIDEICOMISO GRAND CORAL y de conformidad con lo pactado en el contrato de fiducia mercantil, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, e **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, suscribieron contratos de vinculación al FIDEICOMISO GRAND CORAL con terceros interesados en adquirir los inmuebles del proyecto, denominados **ADQUIRENTES ADHERENTES**, para que una vez terminada la construcción de la Urbanización, se le(s) transfiera, a título de beneficio en fiducia mercantil, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta el beneficio. - - - - -
- B) ALIANZA para otorgar las escrituras de transferencia de dominio a favor de LOS **ADQUIRENTES ADHERENTES**, comparece en calidad de vocera del FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS cumpliendo con las instrucciones establecidas por el FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS, para cumplir con el objeto contractual del Esquema Fiduciario Múltiple. - - - - -
- C) EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO del FIDEICOMISO GRAND CORAL, es el FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO de éste último es la sociedad **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.** identificada con el NIT.

PARÁGRAFO TERCERO: GRAND CORAL APARTAMENTOS P.H., de la cual hacen parte los inmuebles objeto de este contrato, está construida sobre el siguiente lote: - - - - -

Un lote de terreno ubicado en la ciudad de Medellín en el Barrio La Magdalena, fracción La América, tiene un área total de 1.784,7984 metros cuadrados y que linda: Por el frente del punto P9 al Punto P1 punto de partida, en una distancia de 39.80 metros con la Transversal 41ª; Por el Costado del Punto P1 al Punto P2 en una distancia de 19.55 metros con la propiedad identificada con el número 41-06 de la transversal 41A; Por atrás, del punto P2 al Punto P3 en una distancia de 11.75 metros con el Edificio Cañaverál identificado con el número 41-12 de la diagonal 75; Por el costado, del punto P3 al Punto P4 en una distancia de 11.42 metros con el Edificio Cañaverál identificado con el número 41-12 de la diagonal 75; Por Atrás, del punto P4 al punto P5 en una distancia de 12.05 metros con el Edificio Santa Ana identificado con el número 74ª – 67 de la Carrera 80; Por el costado del punto P5 al punto P6 en una distancia de 24.92 metros con el Edificio Santa Ana identificado con el número 74ª-67 de la Carrera 80; Por La parte Posterior, del punto P6 al punto P7 en una distancia de 14.80 metro con la Carrera 80; Por el Costado, del punto P7 al punto P8 en una distancia de 31.23 metros con la propiedad identificada con el número 74ª – 53 de la Carrera 80; Por el Costado, del punto P8 al punto P9 en una distancia de 31.08 metros con el Edificio Barlovento identificado con el número 74ª – 22 de la Transversal 41ª.

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR, CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-1492681. - - - - -

PARAGRAFO: Este inmueble es producto del urbanismo realizado sobre el folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-222788, 001-403449, 001-237609, 001-57722, 001-336021 y 001-336022 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyo titular jurídico es el mismo fideicomiso.

SEGUNDA: Los inmuebles que se transfieren al **ADQUIRENTE ADHERENTE**, son el único beneficio al que este tiene derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del patrimonio autónomo, tiene derecho a que se le adjudique algún otro bien diferente a los aquí descritos, ni tiene participación en los rendimientos o pérdidas de **EL FIDEICOMISO**. - - - - -

TERCERA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN. Que el(los) inmueble(s) anterior(es) fue(ron) adquirido(s) por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera del FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS, así: - - - - -

Adquirió el dominio del inmueble de mayor extensión de la siguiente manera, XXXXX partes (XXXX partes) por medio de constitución en fiducia mercantil otorgada mediante escritura pública número 291 del 15 de febrero de 2024 de la Notaria 21 de Medellín, debidamente registrada, los cuales fueron adquiridos por el FIDECOMITENTE Y BEBECIARIO, así:

1. Por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** con los recursos de **EL FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS**, aportados de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil. - - - - -
2. El lote en mayor extensión fue adquirido así:
 - a) TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE - FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad plena y posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble mediante escritura pública No. 291 de febrero 15 de 2024 de la Notaría 21 de Medellín, debidamente registrada.
 - b) TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE - FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad plena y posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble mediante escritura pública No. 725 de marzo 22 de 2024 de la Notaría 21 de Medellín, debidamente registrada
 - c) TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE - FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS del treinta Por ciento (30%) de la propiedad plena y posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble mediante escritura pública No. 1196 de mayo 8 de 2024 De la Notaría 21 de Medellín, debidamente registrada.

CUARTA: El proyecto **GRAND CORAL**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, reglamento que consta en la escritura pública número XXXXXXXX del XX de XXXXX de XXXXXX de la Notaria Veintiuno de Medellín, debidamente registradas, las cuales se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. - - - - -

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente transferencia incluye los coeficientes de copropiedad en los bienes de dominio común del conjunto residencial que le corresponden a los bienes objeto de transferencia, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal. - - - - -

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las especificaciones de construcción de los inmuebles que integran **GRAND CORAL**, aparecen señaladas en el reglamento de propiedad

horizontal elevado a escritura pública como antes se indicó. - - - - -

PARAGRAFO TERCERO: CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION: Dando cumplimiento a la Ley 1796/2016, la sociedad Talento inmobiliario SAS identificada con Nit. 900.505.584, representada por la ingeniera Adriana Maria Toro Londoño con matrícula profesional No. 0520239287 de Antioquia, certificó que la obra contó con supervisión técnica independiente, y que la edificación se construyó conforme a los planos, diseños y especificación técnica, estructural y geotécnica exigida por el reglamento colombiano de construcción sismorresistente y aprobado en las licencias de construcción del proyecto. Esta certificación técnica de ocupación fue protocolizada mediante escritura pública No.XXX del XXX de XXXX de 20XX ante la Notaría _____ del Círculo de Medellín. - - - - -

PARAGRAFO CUARTO: PERMISO DE VENTAS: se encuentra inscrita, de acuerdo a lo dispuesto por las leyes 66 de 1.968 y 2.610 de 1979, ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Envigado, bajo el Nro. 800.183.970-6. Y autorizada para vender el plan que incluyen los inmuebles objeto de la presente negociación mediante radicado XXXXX del año XXX, emanada por la Secretaria de Gestión y Control Territorial del municipio de Medellín (Ant.). - - - - -

QUINTA: EL FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS manifiesta que los inmuebles que aquí transfiere se hallan libres de limitaciones al dominio y gravámenes al mismo, salvo las inherentes al régimen de propiedad horizontal. - - - En todo caso el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, de conformidad con lo estipulado en el contrato de fiducia, asume la responsabilidad que pueda derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto a los lotes adquiridos por **EL FIDEICOMISO**, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. - - - - -

PARÁGRAFO PRIMERO: La sociedad **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, garantiza por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del bien, el buen funcionamiento del mismo, obligándose a efectuar las reparaciones que durante este término se presenten por defectos de acabados; igual responsabilidad asumen con relación a defectos de funcionamiento de las zonas comunes de la Urbanización, por hechos no imputables a **LOS ADQUIRENTES ADHERENTES**, o

a cualquiera de los ocupantes. De igual forma, se cubrirá la garantía legal por la estabilidad de la obra para los inmuebles, el cual equivale a diez (10) años, de conformidad con la ley 1480 de 2011. - - - - -

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, es decir la sociedad **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, concurrirá a la defensa de **LA FIDUCIARIA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la anterior cláusula, sin perjuicio de que **LA FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra aquellas, si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a estas corresponda, en virtud de lo estipulado en esta cláusula. - - - - -

SEXTA: A partir de la fecha de entrega del inmueble a **ADQUIRENTE ADHERENTE**, estarán a su cargo, los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, tasa de aseo, entre otros, y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será de cargo de **ADQUIRENTE ADHERENTE**, el pago de las expensas comunes en **GRAND CORAL**. Las contribuciones de valorización que fueren derramadas sobre las unidades señaladas en la cláusula primera de esta escritura, bien sea por decreto, ley, ordenanza, acuerdo, resolución u oficio, de cualquier órgano del poder público, son de cargo de **ADQUIRENTE ADHERENTE**, a partir de la fecha de firma del contrato de vinculación al FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS, firmado entre **ADQUIRENTE ADHERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO (EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.)**. - - - - -

SÉPTIMA. A la fecha de firma de la presente escritura, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO;** es decir, la sociedad **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, que tenía la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos, ya ha hecho entrega real y material al **ADQUIRENTE ADHERENTE** del inmueble objeto de la presente transferencia. El **ADQUIRENTE ADHERENTE** declara haberlo recibido a satisfacción y por los linderos expresados.

OCTAVA: Los gastos generados por concepto de derechos notariales y los gastos por concepto de impuesto departamental (boleta de rentas), serán cubiertos por mitades entre el **ADQUIRENTE ADHERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, es decir, **EDIFICACIONES Y PROYECTOS**

S.A.S. Los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán de cargo exclusivo del **ADQUIRENTE ADHERENTE**. Los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que se realiza en el primer acto de la presente escritura son a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**; es decir, **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.** En caso de que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO DE AREA** constituya Hipoteca, los gastos que se generen serán asumidos en su totalidad por éste. El impuesto de timbre en caso de generarse, será asumido en partes iguales entre el **ADQUIRENTE ADHERENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**; es decir, **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S** - - -

NOVENA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO manifiesta que los inmuebles que por este acto se transfieren, están dotados de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía y las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio. Las redes fueron debidamente recibidas por las Empresas Públicas de Medellín, asumiendo ellos la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente, **GRAND CORAL**, de la cual hacen parte los inmuebles cuyo dominio se transfieren por la presente escritura, están dotados de todos los servicios públicos (acueducto, energía eléctrica, gas, línea telefónica, alcantarillado), y en la misma se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la Curaduría Primera del Municipio de Medellín. - - - - -

PARÁGRAFO: Se hace constar expresamente que en la presente enajenación no se incluyen el derecho a la línea telefónica y al aparato telefónico ni el servicio de gas (conexión y suministro), cuyo suministro será por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. -----

DÉCIMA: VALOR DE LOS APORTES: Que los aportes que el **ADQUIRENTE ADHERENTE** se obligó a entregar a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera del **FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS**, en virtud del encargo fiduciario celebrado, ascienden a la suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx CON 00 CTVS. (\$XXX.XXX.XXX)** que el **FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS** que

entregó a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO GRAND CORAL**, y ésta declara recibida a satisfacción. - - - - -

PARÁGRAFO: De conformidad con lo establecido por el inciso sexto del artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, los otorgantes declaran bajo la gravedad del juramento que el precio de la venta contenido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado.-----

DÉCIMA PRIMERA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo tanto este título se otorga en forma firme e irresoluble. - - - - -

DÉCIMA SEGUNDA: Por medio de la presente escritura pública el **ADQUIRENTE ADHERENTE** hace las siguientes manifestaciones y declaraciones: -

- A. Declara en paz y a salvo a los **FIDEICOMISOS** que hacen parte del esquema fiduciario múltiple, respecto del beneficio que le correspondía en los mismos, al igual que declara a **LA FIDUCIARIA** en paz y a salvo respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que **LA FIDUCIARIA** cumplió lo establecido en los contratos de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra esta por ningún concepto. - - - - -
- B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de beneficio del inmueble que por medio de la misma se hace en su favor. - - - - -
- C. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el inmueble objeto de esta transferencia. - - - - -
- D. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometida **GRAND CORAL**, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. De igual manera conoce(n) y acepta(n) la obligación de saneamiento en los términos y plazos convenidos en el presente contrato- - - -
- E. Que con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, como el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de

vinculación al fideicomiso **GRAND CORAL**, que el **ADQUIRENTE ADHERENTE** celebró con ella. - - -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: En cumplimiento de los preceptos de la Ley 258/96, modificada por la Ley 854/2003, el suscrito Notario interrogó ampliamente bajo la gravedad del Juramento al representante del **FIDEICOMISO** y al **ADQUIRENTE ADHERENTE**, sobre su estado civil y el estado de su sociedad conyugal o de hecho; si el inmueble está afectado a vivienda familiar, y al **ADQUIRENTE ADHERENTE** se le interrogó además, si afecta a vivienda familiar el inmueble que adquiere, a lo cual respondieron: a.) Que sus estados civiles y de sus sociedades conyugales quedo expuesto al principio de esta escritura. b.) Que el inmueble **"NO" está afectado a vivienda familiar** y c.) Que **ADQUIRENTE ADHERENTE** _____; **NO AFECTA** a vivienda familiar el inmueble que adquiere. - - . - - . - - . - - . - - . - -

DECIMA TERCERA: ORIGEN DE RECURSOS: Las partes declaran que sus ingresos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano o en cualquier forma que lo modifique o adicione, y que no se encuentran con registros negativos en listados en prevención de lavados de activos nacionales e internacionales, o en un listado de financiación de terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dinero o, en general, en cualquier actividad ilícita. En consecuencia, será justa causa de terminación del presente contrato la inclusión en los listados del Office Of Foreign Asset control (OFAC) del departamento del tesoro de los Estados Unidos, o los listados de cualquier autoridad local y/o extranjera sobre personas sospechosas de incurrir en cualquiera de las actividades descritas en el inciso anterior. En caso que la información declarada en esta cláusula sea incorrecta o inexacta, se obligan a responder a la contraparte por todos los daños y/o perjuicios que llegare a causar.-----

ACEPTACION: En este estado comparece **CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELASQUEZ**, mayor de edad, domiciliado en carrera 48 20-34, identificado con cédula de ciudadanía número **8.026.933**, y manifestó expresamente: - - - - -

PRIMERO. Que obra en su calidad de representante legal, de **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, legalmente constituida, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal

de **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, que se protocoliza con este instrumento. Esta sociedad ostenta la calidad de fideicomitente **DESARROLLADOR DEL PROYECTO del FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS.** - - - - -

SEGUNDO. Que conoce y acepta para la sociedad que representa, en un todo, el contenido de la presente escritura. - - - - -

TERCERO. Que por lo dicho, declara que ni la FIDUCIARIA ni los FIDEICOMISOS que hacen parte del esquema fiduciario múltiple, obraron en desarrollo de los FIDEICOMISOS como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del PROYECTO, y por lo tanto, no están obligados frente al ADQUIRENTE ADHERENTE por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del (de los) inmueble(s) transferido(s) o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. -

CUARTO. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. - - - - -

QUINTO. Que declara a paz y salvo a los FIDEICOMISOS que hacen parte del esquema fiduciario múltiple respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. - - - - -

SEXTO. Que en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor/precio acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y las beneficiarias, respectivamente; iv. que el precio incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador de los Fideicomisos –

INMUEBLES GRAND CORAL y GRAND CORAL APARTAMENTOS, y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor/precio del inmueble objeto de transferencia. - - - - -

NOTA PARA LOS COMPARECIENTES. Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del otorgante y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 35 Decreto Ley 960/70.) A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. - - - - -

Se advirtió a las partes que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responde por la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo (Art. 9º del Decreto 960 de 1970). Los exponentes leyeron personalmente el presente instrumento, lo aprobaron y en constancia lo firman - - - - -

De conformidad con el artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, “cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recaen en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal”. - - - - -

COMPROBANTES FISCALES: PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NÚMERO xxx expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Medellín (Ant) el XX/XX/20XX válido hasta el 31/12/20XX y PAZ Y SALVO DE VALORIZACION número xxxx expedido por el Fondo de Valorización del municipio de Medellín FONVALMED el XX/XX/20XX, válido hasta el XX/XX/20XX, expedidos a nombre del vendedor. - - - - -

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION. En aplicación del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el notario solicitó a la otorgante tradente aportar el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante Legal de la Copropiedad. Este manifestó no presentarlo; por tratarse de un proyecto inmobiliario nuevo, y por lo tanto no se han derramado el cobro sobre las expensas comunes hasta la fecha. De esta forma acepta la consecuencia que trae la ley, de que en caso de existir deudas por este concepto con la copropiedad será solidariamente responsable con ellas. (Art. 29 Ley 675/2001). - - - - -

Se extendió conforme a minuta presentada por **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S,** - - - - -

_____: _____%.

La presente escritura se extendió en las hojas notariales números: Aa 059007444 / 059007445 / 059007446 / 059007447 / 059007444 / 059007445 / 059007446 / 059007444 / 059007445 / - - - - -

Derechos Notariales \$ 79.689. IVA \$ 32.489. Recaudos Superintendencia de Notariado y Registro y Fondo Especial de Notariado \$18.600 Resolución 0691/2019- - - - -

NOTA: Los representantes legales de las sociedades otorgantes de la presente escritura fueron autorizados para suscribirla fuera del Despacho, ya que tienen registrada su firma en la Notaría. (Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983). - - - - -

FIRMA: _____

NOMBRE:

C.C.

BANCO DE OCCIDENTE

NIT. 890.300.279-4

Teléfono o celular:

Dirección

Ciudad:

EL FIDEICOMISO

FIRMA: _____

NOMBRE: CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. 43.733.043

Representante Legal ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO
GRAND CORAL y del FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS

Ambos identificados con el NIT 830.053.812-2

Teléfono o celular:

Dirección

Ciudad:

ADQUIRENTE ADHERENTE

FIRMA : _____

NOMBRE :

CC.

Teléfono o celular:

Dirección:

Ciudad: _____

E-mail:

Profesión u oficio: _____

Actividad económica : _____

Estado civil: _____

Persona políticamente expuesta. Decreto 1674 de 2016 SI ____ NO ____

Familiar de Persona políticamente expuesta ____ NO ____

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO

FIRMA: _____

NOMBRE: CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELASQUEZ

C.C. 8.026.933

Representante Legal EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.

NIT. 800.183.970-6

Teléfono o celular: 448-68-50

Dirección: Carrera 48 # 20 – 34 Oficina 914

Ciudad: Medellin

**GUSTAVO ANIBAL SALAZAR MARIN
NOTARIA VEINTIUNO DE MEDELLÍN**

ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLES:

Propietario:

"GRAND CORAL - APARTAMENTOS"

FIDEICOMISO No. : _____

FIDEICOMISO GRAND CORAL - APARTAMENTOS

Entre los suscritos **CARLOS ESTEBAN RAMÍREZ VELASQUEZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía 8.026.933 de Medellín, quien obra en nombre y representación, en su calidad de Representante Legal Suplente de la firma **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, entidad constituida legalmente por medio de la escritura Pública No. 67 otorgada el 19 de Enero de 1993, ante la Notaria Quince (15) de la ciudad de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio; Sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **BENEFICIARIA** de una parte; y de la otra: _____

mayor
(es) de edad, vecino (a) (os) de la ciudad de _____, identificado (a) (os) con la (s) cédula (s) de ciudadanía cuyo (s) número (s) aparece (n) al pie de su (s) respectiva firma (s), quien (es) obra (n) en sus propios nombres y representación, que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará (n) **ADQUIRIENTE ADHERENTE**.

CONSIDERANDOS:

A. Que se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, del cual surgió el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAND CORAL - APARTAMENTOS**, en el que la sociedad **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S** obró en calidad de **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**, mientras que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** obró en calidad de **FIDUCIARIA**.

B. Que actualmente son **FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS** las sociedades **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**

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

D. Que en desarrollo del objeto del **FIDEICOMISO** y de conformidad con lo pactado en el Contrato de Fiducia Mercantil, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO GRAND CORAL - APARTAMENTOS**, y la sociedad **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**,

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

E. Que **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE ADHERENTE(S)** celebraron un Contrato de Encargo Fiduciario No. _____ para su Vinculación al FIDEICOMISO GRAND CORAL - APARTAMENTOS con la sociedad EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.

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

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO: Que dando cumplimiento a lo estipulado en el Contrato de Encargo Fiduciario No. _____ para Vinculación al FIDEICOMISO GRAND CORAL - APARTAMENTOS, los suscritos se reúnen en la ciudad de Medellín, el día de del año 20__ con el fin de hacer entrega real y material de los siguientes inmuebles:

_____ que hacen parte integrante del Condominio denominado "**GRAND CORAL - APARTAMENTOS**", localizado en la TRANSVERSAL 41 A 74ª 46 Sector Laureles-Medellín, con la siguiente nomenclatura:

Vivienda: _____
Parqueadero: _____
Cuartos útiles: _____

CLAUSULA SEGUNDA: ACEPTACIÓN DE RECIBO Y LISTA DE DETALLES: Recorridos e inspeccionados detenida y cuidadosamente el (los) inmueble(s) tanto interna como externamente y verificado el normal funcionamiento de las redes internas y de las instalaciones del (los) inmueble(s), se deja expresa constancia que a la fecha se ha hecho entrega real y material del (los) referido(s) inmueble(s).

EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE ADHERENTE(S) conoce (n) y acepta (n) el estado de acabados con que se entrega (n) el (los) inmueble (s), dado que corresponde al diseño y especificaciones ofrecidas por **EL BENEFICIARIO** en el momento de la celebración del encargo fiduciario de vinculación al FIDEICOMISO GRAND CORAL - APARTAMENTOS y declara recibirlo (s) materialmente a entera satisfacción, salvo lo indicado en el LISTADO DE DETALLES anexo a esta acta, los cuales serán atendidos por La Constructora.

CLAUSULA TERCERA: RESPONSABILIDADES DEL EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE (S) ADHERENTE: De acuerdo con el artículo 1607 del código civil, desde este momento **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE (S) ADHERENTE** asume (n) todos los riesgos y responsabilidades inherentes a propietarios y poseedores tales como:

1. Reconocer a **EL BENEFICIARIO** los intereses de subrogación de _____% mensual, correspondientes al saldo financiado y que no ha sido recibido por **EL BENEFICIARIO**, desde la fecha del acta de entrega hasta el momento en que efectivamente se reciba el pago.
2. Pagar las cuentas de todos los servicios públicos domiciliarios generados a partir de la fecha de entrega.
3. Reconocer a **EL BENEFICIARIO** el valor del impuesto predial del (los) inmueble (s) que por medio de esta acta se entrega (n), entre el momento de la entrega y el momento en que se realice el descargue respectivo en las oficinas de Catastro Municipal. El valor será calculado a la prorrata con base en los coeficientes de copropiedad.
4. Pagar las cuotas de administración, en razón al régimen de propiedad horizontal de la copropiedad a partir del momento de la entrega en adelante.
5. Pagar el valor de las contribuciones de valorización decretadas y/o derramadas a partir de la fecha de la firma del Contrato de Promesa de Compraventa o su equivalente, conforme se definió en el mismo, ya que trata de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad asignado a cada inmueble en el estatuto de propiedad horizontal.
6. Y en general, cumplir con todas aquellas erogaciones que emanan del derecho de dominio.

A partir del día de la firma de la presente Acta de Entrega **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE (S)** es (son) el (los) único (s) responsable (s) de todo lo que suceda dentro del (los) inmueble(s) objeto de esta entrega, por cualquier actividad o suceso de su parte o de sus dependientes, usuarios, contratistas o cualquier personal relacionado directa o indirectamente con él. Por lo tanto: **EL BENEFICIARIO** a partir del día de la firma de la presente Acta, queda exonerada de toda responsabilidad de robos o daños causados al **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE (S)** o a terceros, y/o otras unidades de dominio privado del Condominio denominado "**GRAND CORAL - APARTAMENTOS**". Son también responsabilidad del **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE (S)** los perjuicios o daños que pueda sufrir **EL BENEFICIARIO** en caso de ser perseguido(s) el (los) inmueble(s), objeto de la entrega, en cualquier proceso que se adelante contra **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**.

A partir de la fecha **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, expresamente declara (n) que es el (la) (los) único (s) responsable (s) por las obligaciones derivadas de los eventuales contratos de construcción que celebre para adecuar el (los) inmueble (s) aludido (s), los contratos de trabajo y cualesquiera otros que **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S)**

ADHERENTE(S), celebre (n), y por lo mismo se obliga a garantizar a EL BENEFICIARIO que estará exenta de cualquier reclamación u obligación derivada de los mismos. Que en el desarrollo de sus adecuaciones, si las hiciere, **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, se compromete (n) a NO modificar o afectar de ninguna forma, cualquier elemento estructural o común del (los) inmueble(s) como ductos de instalaciones, redes de cualquier tipo o las fachadas de la edificación. Igualmente **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, queda(n) obligado(s) a consultar para la ejecución de las reformas el Manual de Especificaciones y Funcionamiento de la Copropiedad, el Reglamento de Propiedad Horizontal, las entidades competentes (Curaduría, Planeación, etc.) y el Consejo de Administración. **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, o el usuario de su(s) inmueble(s), deberá(n) cumplir y hacer cumplir a sus contratistas y a todo su personal de obra, con las políticas de Seguridad Industrial que tiene EL BENEFICIARIO.

CLAUSULA CUARTA: GARANTÍA

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

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

EL BENEFICIARIO, garantiza por (12) meses, el buen funcionamiento de los bienes, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones que se ocurran por defectos en los acabados o instalaciones por hechos que sean responsabilidad de EL BENEFICIARIO, y no imputables al **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, o cualquiera de los ocupantes a cualquier título.

Nota: Las observaciones sobre fisuras, despiques, rayones o similares de los objetos de porcelana o vidrio, tales como aparatos sanitarios, vidrios de ventanas y puerta vidrieras, entre otros elementos susceptibles de ser quebrados, deberá ser indicada a EL BENEFICIARIO como máximo **cinco días posteriores al recibo del inmueble** para proceder a su reparación y/o cambio según corresponda. Cualquier observación posterior a esta fecha en estos elementos mencionados anteriormente, no será atendida por EL BENEFICIARIO.

Las garantías indicadas se contarán a partir del acta de entrega del (los) respectivo(s) inmueble(s), vencido este término, cesará tal responsabilidad.

De conformidad con lo señalado en el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO, se hace constar que el deterioro de los bienes comunes que se entreguen por los BENEFICIARIOS antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto, será asumido por la Copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de los BENEFICIARIOS.

EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA.

EL BENEFICIARIO quedarán exonerados de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto provenga de:

1. Fuerza mayor o caso fortuito
2. El hecho de un tercero
3. El uso indebido del bien por parte del consumidor
4. Cuando **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, o usuario del (los) inmueble(s) y de sus partes hagan mal uso del (los) mismo(s), modificaciones o reparaciones; lo mismo se aplicará en caso de que no se hayan atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual de Especificaciones y Funcionamiento de la Copropiedad: rutinas de mantenimiento y cuidado recomendadas. Siendo deber del adquirente, subadquirente, usuarios y arrendatarios del (los) inmueble (s) y de la administración, leer detenidamente dicho documento y consultar todas las inquietudes que de él se deriven

EL BENEFICIARIO no otorga ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**,

CLAUSULA QUINTA: ENTREGA A TITULO DE COMODATO PRECARIO

Si la entrega del (los) inmueble(s) se realiza antes de otorgar la Escritura Pública de transferencia de los mismos, la entrega se hará a título de **COMODATO PRECARIO**, documento que firmará al efecto, quedando obligado (a) (s) **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, a restituirlos cuando se lo (s) solicite EL BENEFICIARIO, si a ello hubiera lugar.

Para constancia de lo anterior se firma en la ciudad de Medellín, a los (____) días del mes de _____ de 20____, en dos (2) copias de igual tenor, destinados al **EL (LA) (LOS) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)**, y a **EL BENEFICIARIO**.

ANEXOS AL ACTA DE ENTREGA

- Listado de detalles
- Constancia de entrega de Manual de Usuario
- Contrato de Comodato Precario

Contador Energía Lectura Actual	Contador Acueducto Lectura Actual	Contador Gas Lectura Actual

ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)
NOMBRE: _____
C.C.: _____

LA BENEFICIARIA
EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.
NIT. 800.183.970-0

INGENIERO DIRECTOR DE OBRA
C.C. _____

PROMOTORA
C.C. _____



ENTREGA DEL MANUAL DE ESPECIFICACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LA COPROPIEDAD

Medellín, ____ de _____ de 20__

Señor (a)(es)

Inmueble No: _____

GRAND CORAL - APARTAMENTOS

Tenemos el gusto de entregarle el Manual de Especificaciones y Funcionamiento de la Copropiedad del Proyecto "GRAND - APARTAMENTOS". En él encontrará detalles de su interés, referentes a los materiales, la construcción y el mantenimiento de los inmuebles desde la estructura hasta sus acabados y reformas, el listado de proveedores y contratistas que participaron en la construcción de su(s) inmueble(s) y los plazos de garantías.

Conforme lo dispone el artículo 3º de la ley 1480 de 2011, es deber del adquirente del bien informarse respecto de la calidad de los productos, así como de las instrucciones que suministre el productor o proveedor en relación con su adecuado uso o consumo, conservación e instalación, por lo tanto recomendamos leer detenidamente el Manual entregado y consultar cualquier duda con relación a la información contenida en el mismo. Este documento posee información valiosa sobre los inmuebles, recomendaciones, advertencias, aspectos relevantes sobre mantenimiento y otros, por lo que debe entregarse a los usuarios y posteriores adquirentes de la propiedad, en caso de que el propietario inicial no sea su destinatario final.

Cordialmente,

EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.

NIT. 800.183.970-6

Firma de recibido:

ADQUIRIENTE ADHERENTE

NOMBRE: _____

C.C: _____

ADQUIRIENTE ADHERENTE

NOMBRE: _____

C.C: _____

CONTRATO DE COMODATO PRECARIO

Entre los suscritos **CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELASQUEZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía 8.026.933 de Medellín, quien obra en nombre y representación, en calidad de Representante Legal Suplente de la firma **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, entidad legalmente constituida, y que actúa como FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIA DEL FIDEICOMISO GRAND CORAL - APARTAMENTOS, de una parte; y de la otra, _____, también mayor(es) de edad, identificado(as) con la cédula de ciudadanía que aparece al pié de su firma, vecino(a) de la ciudad de Medellín, quien obra en su propio nombre y actúa como BENEFICIARIO CONDICIONADO DEL FIDEICOMISO GRAND CORAL - APARTAMENTOS; contratantes que en su orden se denominarán: **LA SOCIEDAD COMODANTE Y EL COMODATARIO**; y declararon que han celebrado el contrato de comodato precario contenido en las siguientes cláusulas. -----

PRIMERA: LA SOCIEDAD COMODANTE entrega para su uso al COMODATARIO, de acuerdo a las normas legales que regulan la materia, los siguientes inmuebles: -----

_____, que hacen parte integrante del Condominio denominado "**GRAND CORAL - APARTAMENTOS**", localizado en TRANSVERSAL 41 A 74ª 46 Sector Laureles en la ciudad de Medellín.

SEGUNDA: EL COMODATARIO está dotado de las facultades que le son propias de acuerdo con los artículos 2.219 y 2.220 del Código Civil Colombiano, reservándose **LA SOCIEDAD COMODANTE**, la facultad de exigir la restitución en cualquier momento. -----

TERCERO: EL COMODATARIO se compromete a no efectuar ningún tipo de mejoras en los inmuebles recibidos, ya que de efectuarlas y salvo expresa autorización por escrito de **LA SOCIEDAD COMODANTE**, no le serán reconocida cualquiera que sea su naturaleza. -----

CUARTA: EL COMODATARIO no podrá dar en arrendamiento los inmuebles objeto de la presente contrato, hasta tanto no se haya cancelado el saldo adeudado.-----

QUINTA: Que durante el desarrollo del presente contrato serán de cargo exclusivo del **COMODATARIO** todos los gastos que los inmuebles generen como lo son: intereses de subrogación a una tasa del 1.5% mensual, correspondientes al saldo financiado y que no ha sido recibido por la **BENEFICIARIA**, desde la fecha del acta de entrega hasta el momento en que efectivamente se reciba; el pago de los servicios públicos domiciliarios; el impuesto predial a prorrata con base en los coeficientes de copropiedad, y mientras se facture dicho impuesto por parte del municipio; las cuotas de administración a partir de la fecha de entrega,



las cuotas extras de administración que se generen; y en general todas aquellas erogaciones que emanan del derecho de dominio. -----

SEXTA: Que estando el **COMODATARIO** en posesión de los inmuebles, se celebrare con el **COMODANTE** contrato en virtud del cual adquiera la titularidad de los mismo, no será necesario levantar **ACTA DE ENTREGA**, ya que se entenderá que su tenencia a título de **COMODATARIO** se convierte por este hecho, en posesión con ánimo de Señor y dueño.-----

En constancia de lo anterior se firma den la ciudad de Medellín, a los _____ (____) días del mes de _____ de 20____, en dos (2) copias de igual contenido, destinados al **ADQUIRIENTE ADHERENTE (ES)** y a **EL BENEFICIARIO**.

LA SOCIEDAD COMODANTE
EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S.

EL COMODATARIO

CARLOS ESTEBAN RAMÍREZ V.
CC # 8.026.933 de Medellín
NIT: 800.183.970-6

Nombre: _____
C.C. No. _____

Nombre: _____
C.C. No. _____



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0346 de 2024
(Mayo 24)
Trámite 05001-1-24-0098

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN C1-0864 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2023 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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, 675 de 2001, 810 de 2003, 400 de 1997 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y ley 675 de 2001

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-24-0098 del 23 de Febrero de 2024, EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S, con NIT 800183970-6, en calidad de propietario, a través de su representante legal, el señor CARLOS ESTEBAN RAMÍREZ VELÁSQUEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 8.026.933, solicitó MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN C1-0864 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2023 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1492681, ubicado en la Transversal 41A No. 74A – 38 / 46 / 54 / 58.
2. Que el proyecto debe cumplir con las disposiciones sismorresistentes establecidas en la Ley 400 de 1997 - NSR 10 y sus Decretos Reglamentarios.
3. Que demuestra propiedad según copia de Certificado de Libertad y Tradición con Matrícula Inmobiliaria N° 001-1492681.
4. La licencia de construcción con Resolución C1-0864 del 26 de diciembre de 2023, se encuentra vigente hasta el 27 de diciembre de 2026 y con la cual se aprobaron 58 viviendas, 1 local, 53 celdas privadas carro, 19 celdas privadas con útil integrado para carro y 41 útiles.
5. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto ARGEMIRO ALEXANDER TORO BOLÍVAR con matrícula profesional No. A05642006-15434775.
6. Que presentó certificación estructural, firmada por el Ingeniero Civil JESÚS RODRIGO MORALES JIMÉNEZ con matrícula profesional No. 0520209239ANT, avalada por el ingeniero revisor, el ingeniero civil DIDIER HUMBERTO ARIAS JIMÉNEZ, con matrícula profesional Nro05202050712ANT.
7. Que el constructor responsable es DANIELA CHAVERRA VARGAS con matrícula profesional No. 05202-438168ANT
8. Que se acoge al parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y presentó todos los documentos exigidos por el mismo Decreto.
9. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 5.
10. Que con la presente actuación se solicitan modificaciones al diseño arquitectónico, generando una destinación de vivienda adicional y ampliación al local inicialmente aprobado.
11. Que pagó impuesto de delineación urbana por un valor de \$ 4.653.430 con boleta No. 91183008.
12. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z4_CN1_25, 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, las normas de sismo resistencia.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN C1-0864 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2023 Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S, con NIT 800183970-6, en calidad de propietario, a través de su representante legal, el señor CARLOS ESTEBAN RAMÍREZ VELÁSQUEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 8.026.933, en el predio ubicado en la Transversal 41A No. 74A – 38 / 46 / 54 / 58, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1492681.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado tendrá las siguientes características:

Frente del lote: Variable

Fondo del lote: Variable

Área del Lote: 1.784.79m²

Área de modificación: 11.170.75m²

Área de ampliación: 157.75m²

Uso de la edificación: Mixto

Tipología del proyecto: Vivienda Multifamiliar y Comercio

Número de pisos generados: 1 piso

Número de destinaciones generadas: 1 vivienda

Índice de Construcción base 3.0: 5354.37m²

Índice de construcción compra de derechos adicionales 6.425.25m²

Índice de construcción proyecto: 6.424.95m²

ACTUALIZACIÓN DE OBLIGACIONES:

Obligación por zonas verdes: vivienda: 52viv x 4.0 x 2.98m²: 619.84m²

Comercio: 262 m² x 7 / 100: 18.34m²

Obligación por construcción de equipamientos: vivienda: 52viv x 1m²: 52.00m²

Comercio: 262 m² x 1%: 2.62m²

CUADRO DE ÁREAS ACTUALIZADO:

Área construida 1° piso: 1.426.30m²

Área construida semisótano: 1.136.40m²

Área construida pisos superiores: 8.608.05m²

Área total construida: 11.170.75m²

Área libre: 358.49m²

No. total, de pisos: 18 pisos y semisótano

Destinaciones totales: 59 viviendas, 1 local, 52 celdas de estacionamiento privado carro, 20 celdas de estacionamiento privado carro con útil integrado, 40 cuartos útiles.

Nomenclatura específica según Oficio de la Subsecretaría de Catastro – Medellín

****INFORMATIVO PARA OBLIGACIONES URBANÍSTICAS (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.

ARTÍCULO TERCERO: Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de esta resolución.

ARTÍCULO CUARTO: También hacen parte integral de esta resolución todos los documentos que demuestren la debida cancelación de impuestos, contribuciones y expensas a que haya lugar.

ARTÍCULO QUINTO: Siguen vigentes los demás artículos de la resolución C1-0864 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2023.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

ARTÍCULO SEXTO: 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Veinticuatro (24) días del mes de Mayo del año Dos mil veinticuatro (2024).



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



NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0346
Fecha: 24-may.-2024
Radicado No. 05001-1-24-0098
Fecha Notificación: 27-may.-2024
Renuncia a Terminos. **Si**

NOTIFICADO: **CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELASQUEZ**
CC. 8026933 
NOTIFICADOR: **VANESSA BERRIO PÉREZ**



CONSTANCIA EJECUTORIA

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0346/2024
Fecha: 24-may.-2024
Radicado No. 05001-1-24-0098
Fecha Notificación: 27-may.-2024
Fecha en Firme: 28-may.-2024
Vigente hasta: ---

Curador Urbano
VBP 



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0864 de 2023
 (Diciembre 26)
 Trámite 05001-1-23-0491

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

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-23-0491 de Septiembre 29 de 2023, EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S., NIT 800183970-6, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, en el predio identificado con folio de matrícula No. 2222788,403449,237609,57722,336022, con matrícula de mayor extensión No. 62230 ubicado en la Transversal 41A No. 74A - 38/46/54/58 y Carrera 80 N° 74-59/61
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma 29 de septiembre de 2023
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
5. Que presenta documento donde manifiesta bajo la gravedad de juramento que el proyecto a desarrollar es
6. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto ALEXANDER TORO BOLIVAR con matrícula profesional No. A05642006
7. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil JESUS RODRIGO MORALES JIMENEZ con matrícula profesional No. 0520209239
8. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil CARLOS ALBERTO GIRALDO con matrícula profesional Nro.05202-00887
9. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil LIBARDO DE JESUS GALLEGO ARIAS con matrícula profesional Nro0520203984
10. Que el constructor responsable es DANIELA CHAVERRA VARGAS con matrícula profesional No. 05202-438168ANT
11. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil para una altura total aprobada de 60.00mts (1506.70 m.s.n.m)
12. 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.
13. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 5.
14. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Via	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 80	8.00	2.00	2.00	16.00	3.00
Carrera 79a	8.00	1.50	1.50	14.00	3.00

Nuevo paramento y/o retroceso. respetar del borde interior de andén existente 3.00mts por ambas vías

Observaciones otros retiros según normas



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



15. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 91107050, por un valor de \$ 337.337.830
16. Que cancelaron la venta de derechos adicionales de construcción según cuenta de cobro No. 91110257, por un valor de \$ 170.664.004
17. 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 Z4_CN1_25, 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 las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, a EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S., NIT 800183970-6, en el predio ubicado en la Transversal 41A No. 74A - 38/46/54/58 y Carrera 80 N° 74-59/61, identificado con matrícula inmobiliaria 2222788,403449,237609,57722,336022, con matrícula de mayor extensión No. 62230

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Frente del lote: 39.80m

Fondo del lote: Variable

Lote 1 matrícula: 222788: 658,24m²

Lote 2 matrícula: 403449: 399,12m²

Lote 3 matrícula: 237609: 243,84m²

Lote 4 matrícula: 57722: 225,00m²

Lote 5 matrícula: 336022: 223,30m²

Área del Lote: 1.749,5m²

Área de obra nueva 11.013m²

Área total aprobada 11.013m²

Uso de la edificación: mixto, vivienda y comercio

Tipología del proyecto: local y multi familiar

Número de pisos generados: 17 pisos y semi sótano

Número de destinaciones generadas: 58 viviendas, 1 local, 53 garajes privados carros, 19 celdas de parqueo privado con útil integrado, 41 útiles

Índice de Ocupación norma 80%: 1399,6m²

Índice de Ocupación proyecto 79,97 %: 1399,00m²

Índice de Construcción base 3.0: 5.248,5m²

Índice de construcción compra de derechos adicionales 3.6: 6.298,2m²

Índice de construcción proyecto: 6.296,50m²

Obligación por zonas verdes: vivienda: 4,00m² x 3,28m² x 51 viv: 669,12m²

Comercio: 132m² x 7/100: 9,2m²

Obligación por construcción de equipamientos: vivienda: 51viv x 1m²: 51m²

Comercio: 132m² x 1%: 1,32m²

CUADRO DE ÁREAS

Área construida 1° piso: 1399 m²

Área construida sótano: 1136,4 m²

Área construida pisos superiores: 8477,6 m²

Área total construida: 11.013 m²

No. total de pisos: 17 pisos y semi sótano

Destinaciones totales: 58 viviendas, 1 local, 53 garajes privados carros, 19 celdas de parqueo privado con útil integrado, 41 útiles

Nomenclatura específica será la asignada por parte de la Subsecretaría de Catastro – Medellín

DCA / RESOLUCIÓN C1-0864 de 26 de Diciembre de 2023

24



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



****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 Z4_CN1_25 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.

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

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

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. 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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

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 encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Veintiseis (26) días del mes de Diciembre del año Dos mil veintitres (2023).

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



NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
 Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0864
 Fecha: 26-dic.-2023
 Radicado No. 05001-1-23-0491
 Fecha Notificación: 26-dic.-2023
 Renuncia a Terminos: SI

NOTIFICADO CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELASQUEZ
 CC 8026933
 NOTIFICADOR VANESSA BERRIO PÉREZ



CONSTANCIA EJECUTORIA

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
 Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0864/2023
 Fecha 26-dic.-2023
 Radicado No. 05001-1-23-0491
 Fecha Notificación: 26-dic.-2023
 Fecha en Firme 27-dic.-2023
 Vigente hasta 27-dic.-2026

~~Curador Urbano~~
 VBP



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 2 9 2 3 8 5 *

Medellín, 03/07/2024

NC- 0638 / 2024

Señor
MARCO ANTONIO JARAMILLO OSPINA
Curador Urbano Primero – Medellín

ASUNTO: Asignación de Nomenclatura
RADICADO DISTRITO: 202410191993
RADICADO DE CURADURIA: C1-0098/2024

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, a través de la Subsecretaría de Catastro- Secretaría de Gestión y Control Territorial se permite informar que para la propiedad identificada con dirección **TRANVERSAL 41A # 74A – 46 LOTE**, matrícula inmobiliaria N°1492681, Código de ubicación 1111009-0018, se le asignan las siguientes nomenclaturas, de acuerdo a los planos presentados por el interesado.

PROYECTO: GRAN CORAL APARTAMENTOS

VIVIENDA
TRANVERSAL 41A # 74A - 46 (0301 a 1701, 0402 a 1702, 0303 a 1703, 0304 a 1704)

LOCAL
CARRERA 80 # 74A - 61

Adicionalmente se asigna la siguiente codificación para las unidades prediales, destinadas a parqueaderos, cuartos útiles y hobbies, los cuales "no podrán bajo ninguna circunstancia ser objetos de instalación de servicios públicos domiciliarios".

PARQUEADEROS DE CARROS
TRANVERSAL 41A # 74A - 38 (99005, 99006, 99007, 99010, 99011, 99012, 99013, 99014, 99015, 99020, 99021, 99025, 99026, 99027, 99028, 99029, 99030, 99031, 99032, 99033)

TRANVERSAL 41A # 74A - 54 (01001 a 01006, 01008 a 01015, 01020, 01022 a 01029, 01033 a 01036, 01040, 01041, 01042, 02001, 02002, 02003, 02004, 02014, 02015, 02016, 02018, 02019, 02020, 02021, 02022, 02023, 02024, 02026, 02027, 02028, 02029, 02030, 02031, 02032, 02033)

CUARTOS UTILES
TRANVERSAL 41A # 74A - 46 (99001, 99016, 99017, 99018, 99019, 99022, 99023, 99024, 01007, 01016, 01017, 01018, 01019, 01021, 01030, 01037, 01038, 01039, 01043, 01044, 01045,



Documento Firmado
Digitalmente: # 202430292305

Página 1 de 2



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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

01046, 01047, 01048, 01049, 01050, 01051, 01052, 01053, 02005, 02006, 02007, 02008, 02009, 02010, 02011, 02012, 02013, 02017, 02025)

Por favor conservar esta comunicación con el mismo cuidado que se tiene con escrituras o títulos de propiedad. Es válida ante las distintas oficinas donde requiera acreditar la asignación efectuada. La pérdida de ella le ocasiona dificultades en las gestiones relacionadas con su propiedad.

Cordialmente,

JOSE LIBARDO HENAO CUBIDES
LIDER DE PROGRAMA

Elaboró: Alexandra Aristizabal M. (Tecnóloga Nomenclatura)
Contratista Instituto Tecnológico Metropolitano

Revisó: Jhon Fredy Rendon A. (Revisor Nomenclatura)
Contratista Instituto Tecnológico Metropolitano



Documento Firmado
Digitalmente: # 202430292385

Página 2 de 2



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



CO1717740

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

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S	
Balance General Al: 31 DICIEMBRE	De: 2023
Registro No.	
Elaborado Por:	Día 10 Mes Mayo Año 2024

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO	
1 CAJA	20,334,977.62
2 BANCOS	897,424,785.03
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	500,000,000.00
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	1,417,759,762.65
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	126,001,214.00
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	209,709,502.00
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	88,865,908.00
12 DEUDORES VARIOS	631,615,749.00
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	1,056,092,373.00
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 TOTAL (15 - 16)	
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	9,052,639,991.31
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	1,539,622,076.00
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)	10,592,162,067.31
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	35,644,838.61
2 MAQ. Y EQUIPO	380,250,851.28
3 MUEBLES Y ENSERES	0.00
4 VEHICULOS	96,674,605.95
5 TOTAL (1 - 4)	512,570,295.84
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	
TOTAL ACTIVOS	13,578,584,498.80
CUENTAS DE ORDEN	822,090,000.00

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	2,586,738,783.00
5 TOTAL (1 - 4)	2,586,738,783.00
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	0.00
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	9,145,298.80
9 GASTOS POR PAGAR	11,215,928.00
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	272,406,000.00
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	0.00
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	807,000.00
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 TOTAL (6 - 14)	293,574,226.80
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	15,000,000.00
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	114,972,493.00
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	129,972,493.00
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	2,245,756,061.00
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	13,622,148.00
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	333,113,658.00
27 TOTAL (23 - 26)	2,592,491,867.00
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	2,500,000,000.00
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	680,936,786.00
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	3,900,865,057.00
32 TOTAL (28 - 31)	7,081,801,843.00
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	210,606,450.00
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 TOTAL (33 - 35)	210,606,450.00
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIO	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	683,398,836.00
39 TOTAL (37 - 38)	683,398,836.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	13,578,584,498.80
CUENTAS DE ORDEN	822,090,000.00

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELASQUEZ
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

REVISOR FISCAL

MARLIS SCHMID URREA
NOMBRE Y APELLIDO

FIRMA

CONTADOR

LUISA FERNANDA RESTREPO GRANDA
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

TP 20607-T
MATRICULA No

TP 216785-T
MATRICULA No

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: **EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S**

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 1 ENERO 2023 AL 31 DICIEMBRE 2023

VENTAS BRUTAS:	\$ 9,038,283,000.00
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$ -
(1) VENTAS NETAS	\$ 9,038,283,000.00
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 7,408,599,200.00
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 1,629,683,800.00
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ -
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 1,629,683,800.00
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES	\$ 1,054,201,888.00
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES	\$ 575,481,912.00
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS	\$ 464,584,890.00
MAS: OTROS INGRESOS	\$ 68,187,873.00
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	\$ 1,108,254,675.00
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	\$ 42,590,209.00
MENOS: OTROS EGRESOS	\$ 5,333,862.00
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA	\$ 1,060,330,604.00
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 379,393,819.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 680,936,785.00

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELASQUEZ

FIRMA

Nombre

REVISOR FISCAL

MARLIS SCHMID URREA

FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

TP 20607-T

Nombre

CONTADOR

LUISA FERNANDA RESTREPO G.

FIRMA

Nombre

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S. Expediente Número: 800183970-6

Proyecto Unifamiliar Multifamiliar Lotes
 Bifamiliar

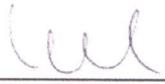
Nombre del proyecto GRAND CORAL APARTAMENTOS Número de unidades: 59 Viviendas y 1 local comercial
 Dirección Transversal 41 A No. 74 A 46/38/54. Carrera 80 No. 74A -61
 Ciudad Medellin
 Costo del proyecto \$ 48,164,439,482
 Venta total del proyecto \$ 57,823,745,000

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 23,000,000,000	47.8%
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$ 150,000,000	0.3%
	Particulares	\$ 1,600,000,000	3.3%
	Socios	\$ 950,000,000	2.0%
Recursos propios		\$ 6,488,636,689	13.5%
Preventas	Encargo Fiduciario		0.0%
	Patrimonio Autónomo	\$ 15,975,802,793	33.2%
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 48,164,439,482	100.0%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 5,584,999,999
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 7,500,000,000

Vr. Desembolsado por			Al mes de:	
Bancos	\$ 0			30-mar-24
Proveedores	\$ 142,892,619			30-mar-24
Particulares	\$ 1,600,000,000			30-mar-24
Socios	\$ 333,113,658			30-mar-24

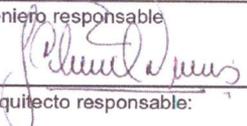
PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 2.00% Al mes de: mayo 31 2024
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 16.67% Al mes de: mayo 31 2024


 Firma Contador

LUISA FERNANDA RESTREPO
 Nombre del Contador:

Matrícula Número: 216785-T

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable


JORGE EDUARDO DUSSAN
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 7620 - 278853 VLL

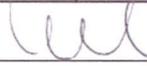
FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: GRAND CORAL APARTAMENTOS **Dirección:** Transversal 41 A No. 74 A 46/38/54. Carrera 80 No. 74A -61

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	OCTAVO TRIMESTRE	NOVENO TRIMESTRE	DECIMO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha: Jun 30 2024	Fecha: Sep 30 2024	Fecha: Dic 30 2024	Fecha: Mar 30 2025	Fecha: Jun 30 2025	Fecha: Sep 30 2025	Fecha: Dic 30 2025	Fecha: Mar 30 2026	Fecha: Jun 30 2026	Fecha: Sep 30 2026	
1. BANCOS		\$ 1,000,000,000	\$ 3,000,000,000	\$ 3,700,000,000	\$ 4,500,000,000	\$ 3,500,000,000	\$ 2,000,000,000	\$ 3,000,000,000	\$ 2,300,000,000		\$ 23,000,000,000
2. COOPERATIVAS											\$ 0
3. CRÉDITOS PROVEEDORES	\$ 150,000,000										\$ 150,000,000
4. CRÉDITOS PARTICULARES	\$ 1,600,000,000										\$ 1,600,000,000
5. CRÉDITOS SOCIOS	\$ 350,000,000	\$ 600,000,000									\$ 950,000,000
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 6,100,000,000	\$ 388,636,689									\$ 6,488,636,689
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO		\$ 4,933,808,252	\$ 2,246,904,618	\$ 1,378,778,457	\$ 1,598,194,457	\$ 1,212,778,457	\$ 1,538,578,457	\$ 1,304,903,457	\$ 1,166,640,638	\$ 595,216,000	\$ 15,975,802,793
8. OTROS (Indicar)											
TOTAL	\$ 8,200,000,000	\$ 6,922,444,941	\$ 5,246,904,618	\$ 5,078,778,457	\$ 6,098,194,457	\$ 4,712,778,457	\$ 3,538,578,457	\$ 4,304,903,457	\$ 3,466,640,638	\$ 595,216,000	\$ 48,164,439,482

Contador Luisa Fernanda Restrepo Granada
NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA

Matricula No TP 216785-T

Representante Legal Carlos Esteban Ramírez Velásquez
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	

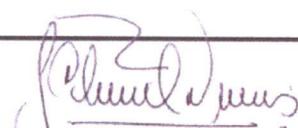
PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	<u>EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S</u>	Registro No:	<u>800.183.970-6</u>
Representante Legal:	<u>Carlos Esteban Ramirez Velasquez</u>	Licencia No:	<u>C1-0864 Dic 26 2023 y C1-0346 Mayo 2024</u>
Nombre del Plan:	<u>Grand Coral Apartamentos</u>	Fecha:	<u>Mayo 31 2024</u>
Localización:	<u>Transversal 41 A No. 74 A 46/38/54. Carrera 80 No. 74A -61</u>		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	258,383,250	140,723,657	54.46%	40%
2	MOVIMIENTO DE TIERRA	1,029,663,854			
3	MAMPOSTERIA	2,656,060,545			
4	REVOQUE	1,075,249,595			
5	ESTRUCTURA	6,938,327,632			
6	CUBIERTA	323,584,992			
7	CIELO FALSO	579,916,250			
8	PISOS	1,940,756,086			
9	ENCHAPES	232,179,936			
10	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	800,307,504			
11	INSTALACIONES ELECTRICAS	1,417,743,760			
12	APARATOS SANITARIOS	373,521,816			
13	CARPINTERIA DE MADERA Y CERRADURAS	1,456,886,238			
14	CARPINTERIA METALICA	1,585,453,801	150,000,000	9.46%	0%
15	EQUIPOS ESPECIALES	675,100,000			
16	RED CONTRAINCENDIO	785,852,000			
17	INSTALACION DE GAS	192,815,200			
18	DOTACION COCINA Y ZONA DE ROPAS	376,219,362			
19	MESONES DE BAÑO Y COCINAS	479,535,300			
20	PINTURAS	973,994,967			
21	EQUIPAMIENTO ZONAS COMUNES	485,120,000			
22	EQUIPO Y HERRAMIENTA	797,778,640	9,947,073	1.25%	0%
23	PREFABRICADOS	22,833,757			
24	ASEO	239,863,930			
25	IMPERMEABILIZACIONES	248,438,714			
26	GASTOS PERSONAL	2,724,109,600	95,614,071	3.51%	0%
27	GASTOS GENERALES	1,053,443,500	6,085,451	0.58%	0%
28	URBANISMO	155,578,580			
SUB -TOTAL		29,878,718,809	402,370,252	1.35%	2%
25	IMPREVISTOS	648,612,174			
26	COSTOS INDIRECTOS	9,904,708,500	1,708,567,903	17.25%	17%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	2,147,400,000	331,586,087	15.44%	15%
SUB -TOTAL		12,700,720,674	2,040,153,990	16.06%	
28	TERRENO URBANIZADO	5,584,999,999	5,584,999,999	100.00%	100%
TOTAL		48,164,439,482	8,027,524,241	16.67%	2%
OBSERVACIONES:					


 FIRMA RESPONSABLE: Jorge Eduardo Dussan

MATRÍCULA No: 7620 - 278853 VLL

Recibo No.: 0026816438

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bkPkhbyXdkccHccF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S
Sigla: No reportó
Nit: 800183970-6
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-174230-12
Fecha de matrícula: 01 de Enero de 1993
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 22 de Marzo de 2024
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 48 20 34 oficina 914
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: cramirez@construccionesprisma.com
eramirez@construccionesprisma.com
laristizabal@construccionesprisma.com
prisma@construccionesprisma.com
Teléfono comercial 1: 6044486850
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 48 20 34 oficina 914
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación:
eramirez@construccionesprisma.com
laristizabal@construccionesprisma.com
prisma@construccionesprisma.com
cramirez@construccionesprisma.com
Teléfono para notificación 1: 4486850

Recibo No.: 0026816438

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bkPkhbyXdkccHccF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Teléfono para notificación 2: No reportó

Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por escritura pública No,67, otorgada en la Notaría 15a, de Medellín, en enero 15 de 1993, inscrita en esta Cámara de Comercio en enero 19 de 1993, en el libro 9o., folio 76, bajo el No.529, se constituyó una sociedad de responsabilidad limitada denominada:

EDIFICACIONES Y PROYECTOS LIMITADA

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 23 del 30 de junio de 2011 de la Asamblea de Socios, registrada en esta Entidad el 19 de septiembre de 2011, en el libro 9o., bajo el No. 16768, mediante la cual se aprobó la transformación de la sociedad de Limitada a Sociedad por Acciones Simplificada y en adelante su denominación será:

EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá como objeto principal la adquisición a cualquier título, administración, enajenación y edificación de toda clase de inmuebles y lotes y en general negocios de propiedad raíz. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero.

Para la realización de su objeto, la compañía podrá tomar dinero en

Recibo No.: 0026816438

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bkPkhbyXdkccHccF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

mutuo, dar en garantía sus bienes muebles o inmuebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa conforme a la ley.

La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

Entre las funciones de la Asamblea General de Accionistas esta la de:

Autorizar al Gerente para la celebración de actos y operaciones cuya cuantía exceda de DOS MIL SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES, lo mismo que para transigir, desistir, o someter a decisiones arbitrales las cuestiones en que tenga interés la sociedad. Estas autorizaciones podrán darse en particular para cada acto u operación, o en general, para determinada clase de actos u operaciones.

Autorizar al Gerente para transigir, desistir o someter a decisiones arbitrales las cuestiones en que tenga interés la sociedad. Estas autorizaciones podrán darse en particular para cada acto u operación o general, para determinada clase de actos u operaciones.

CAPITAL

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	:	\$5,000,000,000.00
No. de acciones	:	500,000.00
Valor Nominal	:	\$10,000.00

CAPITAL SUSCRITO

Valor	:	\$2,500,000,000.00
No. de acciones	:	250,000.00
Valor Nominal	:	\$10,000.00

CAPITAL PAGADO

Fecha de expedición: 09/07/2024 - 9:24:25 AM

Recibo No.: 0026816438

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bkPkhbyXdkccHccF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor	:	\$2,500,000,000.00
No. de acciones	:	250,000.00
Valor Nominal	:	\$10,000.00

ADJUDICACION: Que mediante escritura pública No. 1037, del 31 de marzo de 2009, de la Notaría 17 de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 10 de marzo de 2010, en el libro 9o., bajo el No. 3737, se aprobó el trabajo de partición y adjudicación de bienes dentro del proceso de sucesión del señor JUAN DAVID GERMAN AGUSTIN MOLINA ARANGO.

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL

GERENTE: La representación legal de la sociedad estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no. El Gerente tendrá dos (2) suplentes, quienes lo reemplazarán en sus faltas asolutas, temporales o accidentales, ocasionadas por cualquier causa o circunstancia.

LOS SUPLENTE DEL GERENTE: Tendrán también la calidad de representantes legales de la sociedad, dentro de las mismas condiciones señaladas para aquel en los estatutos.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza de la cuantía de los actos que celebre y se fija en dos mil (2000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Los que excedieren de esa suma requieren previa autorización de la Asamblea General de Accionistas. El valor del salario mínimo legal mensual, criterio escogido de ese evento, se irá actualizando en la medidas en que el gobierno nacional lo vaya incrementando. En cuanto a la naturaleza de los actos que celebre no tendrá restricciones y por tanto se le autoriza a celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.

El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. en las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por

Recibo No.: 0026816438

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bkPkhbyXdkccHccF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado; ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

él.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	CARLOS EDUARDO RAMIREZ ZULUAGA RATIFICACION	70.106.039

Por acta número 23 del 30 de junio de 2011, de la junta de socios registrado en esta Cámara el 19 de septiembre de 2011, en el libro 9, bajo el número 16769

PRIMER REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	CARLOS ESTEBAN RAMIREZ VELASQUEZ DESIGNACION	8.026.933
-------------------------------------	--	-----------

Por acta número 23 del 30 de junio de 2011, de la junta de socios registrado en esta Cámara el 19 de septiembre de 2011, en el libro 9, bajo el número 16769

SEGUNDO REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	LUZ ANGELA ARISTIZABAL MORENO DESIGNACION	42.885.172
--------------------------------------	---	------------

Por acta número 23 del 30 de junio de 2011, de la junta de socios registrado en esta Cámara el 19 de septiembre de 2011, en el libro 9, bajo el número 16769

REVISOR FISCAL

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL	MARLIS SCHMID URREA RATIFICACION	42.873.198

Por Acta número 23 del 30 de junio de 2011, de la Junta de Socios registrada en esta Cámara el 19 de septiembre de 2011, en el libro 9, bajo el número 16770

Recibo No.: 0026816438

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bkPkhbyXdkccHccF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la Sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
E.P. No.2994 de 14/03/2008 de Not.15.Med	3807 de 25/03/2008 del L.IX
E.P. No.14442 de 20/12/2010 de Not.15.Med	20734 de 22/12/2010 del L.IX
Acta No. 23 del 30/06/2011 de Asamblea	16768 de 19/09/2011 del L.IX
Acta No. 26 del 19/12/2012 de Asamblea	23586 de 27/12/2012 del L.IX
Acta No. 45 del 27/11/2023 de Asamblea	44504 de 20/12/2023 del L.IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre: EDIFICACIONES Y PROYECTOS
Matrícula No.: 21-240309-02

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 09/07/2024 - 9:24:25 AM



Recibo No.: 0026816438

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bkPkhbyXdkccHccF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Fecha de Matrícula: 19 de Enero de 1993
Ultimo año renovado: 2024
Categoría: Establecimiento-Principal
Dirección: Carrera 48 20 34 Oficina 914
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es mediana.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$9,038,283,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Recibo No.: 0026816438

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: bkPkhbyXdkccHccF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
Vicepresidente de Registros

Medellín, 26 de abril de 2024

Señores
SUBSECRETARIA CONTROL URBANÍSTICO
Medellín

Asunto: FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS
CERTIFICADO PARA GESTIÓN DE PERMISO DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A
VIVIENDA

CATALINA POSADA MEJIA, mayor de edad domiciliado(a) y residente en la ciudad de Medellín., identificado(a) con cédula de ciudadanía número 43.733.043 de Envigado, actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaría 10ª del círculo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS, previas las instrucciones de la sociedad EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S., quien para estos efectos actúa en calidad de Fideicomitente Gerente, Constructor y Comercializador, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para permiso de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Grand Coral Apartamentos:

NOMBRE DEL PROYECTO	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
GRAND CORAL APARTAMENTOS	TRANSVERSAL 41A 74A-46	001-1492681

Debe quedar claro que con otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo de proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los lotes(s) que conforman el fideicomiso.

Cordialmente,

Diana Marcela
Palomino
Huertas
Firmado digitalmente por
Catalina Posada Mejia
Fecha: 2024.04.26
09:30:21 -05'00'

Firmado digitalmente
por Catalina Posada
Mejia

CATALINA POSADA MEJIA
C.C. No. 43.733.043 de Envigado

Representante Legal Alianza Fiduciaria S.A., actuando en su Calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS

www.alianza.com.co

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

CONFIDENCIAL



Santafé de Bogotá, 05 julio de 2024

CNCC-0000000245

Señor(es) :
FIDEICOMISO GRAND CORAL APARTAMENTOS
La Ciudad

Nos permitimos comunicarle que el Comité de Crédito de la Dirección General le aprobó la(s) siguiente(s) operación(es):

Modalidad	CARTERA ORDINARIA
Monto	\$23,000,000,000.00
Plazo	35 meses, con una sola cuota a capital al vencimiento. 23 meses de construcción y 12 meses de comercialización. Inicia 02/07/2024. Finaliza 30/05/2026.
Interés	Tasa de interés a negociar acorde con situación de mercado.
Garantía	Firma Patrimonio Autónomo Deudor y firmas codeudoras de Edificaciones y Proyectos SAS, Rave Investments SAS, Carolina Ramirez Velasquez, Maria Adelaida Ramirez Velasquez, Carlos Eduardo Ramirez Zuluaga, Olga Ligia Velasquez Patiño, Carlos Esteban Ramirez Velasquez e hipoteca en mayor extensión en primer grado, abierta y sin límite de cuantía a favor del banco; sobre el lote objeto del proyecto. (Garantía Idónea)
Otras Condiciones	Destino: Crédito Constructor del Proyecto Gran Coral Ubicado en la dirección Transversal 41 A No. 74A - 46 en la ciudad de Medellín.

La distribución del presente monto se hará bajo Esquema de Fiducia Completa en cabeza del Fideicomiso Grand Coral Apartamentos - Fiduciaria Alianza, de la siguiente manera:

Previo a constitución de garantías:

- Se deberá contar con el concepto favorable del Director Técnico Inmobiliario de Banco de Occidente referente a la evolución de las ventas del proyecto desde el momento de la aprobación y previo a la constitución de la garantía. El análisis se enfocará en la evolución del recaudo, rotación y desistimientos en las ventas del proyecto. De evidenciarse afectaciones que impliquen cambios en el cierre financiero y estado de la fuente de pago o posibles cambios en el presupuesto, programación y factibilidad,

CONFIDENCIAL

Pág. 2
CNCC-0000000245

deberá presentarse en el Comité de Crédito Constructor.

Pre-operativo: \$2.300.000.000 (Dos mil trescientos millones de pesos mcte)

El desembolso de Crédito Pre-operativo se realizará al cumplimiento de:

- Constitución de las garantías exigidas.
- Cumplimiento del porcentaje de ventas mínimo 55%. Es decir, debe tener como mínimo 33 unidades vendidas con un valor de \$31.798.000.000. Se considerarán validas aquellas ventas que cuenten con un recaudo mínimo individual del 7% debidamente certificado por la fiduciaria.
- Previo al desembolso se deberá contar con los soportes de la inversión realizada por los socios, es decir, \$8.351.439.189 así; \$5.584.999.999 aportado a lote y \$2.766.439.190 aportado a costo directo e indirecto. Este aporte se deberá mantener hasta la culminación total de la obra y pago de la deuda.
- Deberá constituirse un Patrimonio Autónomo en el cual se acredite el traslado del lote donde se desarrollará el proyecto y la estipulación del manejo integral de la totalidad de los recursos que se recauden y hayan recaudado por concepto de cuotas iniciales, recursos propios y créditos con destino a la construcción del proyecto.
- La Dirección de Servicios deberá garantizar que la administración de recursos por parte de la fiduciaria se realizará de forma independiente para cada una de las etapas del proyecto, en caso de que el proyecto cuente con más de una etapa.
- Se debe establecer en el Patrimonio Autónomo una cláusula de "Prelación de Pagos" en donde se determine que los pagos al Banco deben estar primero al pago del lote y de las utilidades del Fideicomitente.
- Se debe establecer que el Fideicomiso no puede adquirir nuevas acreencias sin el previo Vo Bo del Banco de Occidente.

Crédito Constructor: \$20.700.000.000 (Veinte mil setecientos millones de pesos mcte)

El desembolso de Crédito Constructor se realizará al cumplimiento de:

CONFIDENCIAL

Pág. 3
CNCC-0000000245

- Cumplimiento del porcentaje de ventas mínimo 75%. Es decir, debe tener como mínimo 45 unidades vendidas con un valor de \$43.361.000.000. Se considerarán válidas aquellas ventas que cuenten con un recaudo mínimo individual del 10% y promedio general de lo vendido del 10%.
- Los desembolsos se realizarán con base al 58% de los costos financiables (costos directos + costos indirectos)
- Se deberá continuar dando cumplimiento al covenant correspondiente aporte de socios así: Previo al desembolso se deberá contar con los soportes de la inversión realizada por los socios, es decir, \$8.351.439.189 así; \$5.584.999.999 aportado a lote y \$ 2.766.439.190 aportado a costo directo e indirecto. Este aporte se deberá mantener hasta la culminación total de la obra y pago de la deuda.
- La hipoteca se encuentre debidamente registrada a favor de Banco.
- El área técnica debe solicitar flujo de caja actualizado con los covenants establecidos en la presente acta, junto con la actualización del cronograma de obra, en caso de que se requiera.
- Se debe verificar que el aporte de los socios se encuentre aportado al proyecto de acuerdo con lo establecido en estructuración presentada para la aprobación del proyecto. No se permite devolución de utilidades o retiro anticipado de aportes de los socios, antes de la cancelación del crédito.
- La Dirección Técnica verificará en cada desembolso, el desarrollo integral del proyecto en cuanto a la velocidad de ventas, recaudos, ejecución de presupuesto, costos y gastos y su puesta en obra, que apoyen el avance esperado en el tiempo.
- Los sobrecostos que se presenten en el desarrollo del proyecto de construcción deberán ser cubiertos por el constructor o los socios accionistas. Ante cambios de planos o especificaciones técnicas deberán ser informadas con el área técnica del banco.

Esta aprobación cuenta con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de la presente comunicación, transcurrido este tiempo sin que se hubieran cumplido los requisitos y/o condiciones aquí establecidas ni efectuado algún desembolso, se entenderá que el crédito se dará por

CONFIDENCIAL

Pág. 4
CNCC-0000000245

desistido automáticamente y su reactivación implica someter la solicitud a un nuevo proceso de análisis y decisión de crédito. A partir del primer desembolso la vigencia de esta comunicación es determinada por el tiempo de duración del proyecto y 12 meses de comercialización.

Nota: El Banco de Occidente se reserva el derecho de: i) disminuir o eliminar el(los) monto(s) mencionados en la presente comunicación, ii) modificar cualquiera de las condiciones aquí establecidas (incluida pero sin limitarse a la Tasa de Interés), y/o iii) suspender o revocar el nivel de endeudamiento o cupo, la modalidad o el otorgamiento de crédito(s); lo anterior por las siguientes razones, pero sin limitarse a estas, de tesorería, encaje, disposiciones legales, inversiones forzosas, ordenes de autoridad administrativa o competente, no entrega de información (financiera, legal y/o contable, entre otra) solicitada por el Banco al deudor, codeudor(es) y/o garante(s), cambios que afecten o puedan afectar la situación financiera, legal, administrativa u operacional del cliente, codeudor(es) y/o garante(s). El presente documento es indicativo y no constituye una oferta.

Vigencia: Enero 05 de 2025

Tasa de Interés de mora: La máxima permitida por la Superintendencia Bancaria

En caso de prórroga, la tasa de interés podrá ser modificada de acuerdo con lo establecido por el Banco para esta clase de créditos.

Derechos del Deudor: El deudor tendrá derecho a solicitar al Banco certificación sobre su comportamiento crediticio y calificación de riesgo dada por el Banco en relación con sus obligaciones.

Derechos de la Entidad Acreedora: En caso de incumplimiento por parte del Deudor, el Banco podrá declarar vencido la totalidad del plazo y hacer exigible judicialmente el monto total de las obligaciones a su cargo y a favor del Banco, junto con sus intereses, debiendo el Deudor asumir los gastos de cobranza en los términos señalados en cada pagaré. Igualmente el Banco reportará el incumplimiento del Deudor a las centrales de riesgo.

El Banco de Occidente se reserva el derecho de: i) disminuir o eliminar el(los) monto(s) mencionados en la presente comunicación, ii) modificar cualquiera de las condiciones aquí establecidas (incluida pero sin limitarse a la Tasa de Interés), y/o iii) suspender o revocar el nivel de

CONFIDENCIAL

Pág. 5
CNCC-0000000245

endeudamiento o cupo, la modalidad o el otorgamiento de crédito(s); lo anterior por las siguientes razones, pero sin limitarse a estas, de tesorería, encaje, disposiciones legales, inversiones forzosas, ordenes de autoridad administrativa o competente, no entrega de información (financiera, legal y/o contable, entre otra) solicitada por el Banco al deudor, codeudor(es) y/o garante(s) y/o que haya sido entregada de manera inexacta, falsa o incompleta; cambios que afecten o puedan afectar la situación financiera, legal, administrativa u operacional del cliente, codeudor(es) y/o garante(s). El presente documento es indicativo y no constituye una oferta.

Quedamos en disposición de atender cualquier inquietud.

Cordialmente,

lina salazar

LINA MARCELA SALAZAR PEREZ
Gerente



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
PROYECTO GRAND CORAL APARTAMENTOS

CERTIFICA

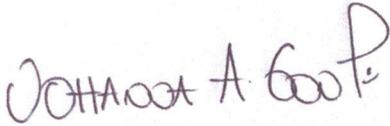
Que se ha suscrito 42 encargos, por un valor de CUARENTA MIL CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE *** (40,052,440,000.00), al 07 de julio de 2024 se ha recaudado TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS CON 64/100 M/CTE ***(\$ 3,784,163,525.64), de los cuales la suma de SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE *** (\$ 6,000,000.00) corresponden a Valor de Canje.

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

Nº	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	Nº Encargo	Estad	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cptos	Vr. Abon I.Mor	Vr. Canje	Saldo Favor
1	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1001	43571208	ANA MARIA MORENO URIBE	10041268372	ACT	1,097,000,000.00	100,000,000.00	.00	.00	.00	.00
2	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0302	45453857	ANA MARIA ROJANO MAZA	10041268402	ACT	750,000,000.00	79,700,000.00	.00	.00	.00	.00
3	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0703	1017144641	ANDRES FELIPE RENDON	10041268401	ACT	971,000,000.00	107,000,000.00	.00	.00	.00	.00
4	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1202	43050574	BEATRIZ EUGENIA LOPEZ	10041268405	ACT	760,000,000.00	118,000,000.00	.00	.00	.00	.00
5	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0803	71744517	CARLOS MARIO SANCHEZ	10041268376	ACT	979,500,000.00	84,000,000.00	.00	.00	.00	.00
6	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1302	43272965	CAROLINA RICO MEDRANO	10041268366	ACT	783,940,000.00	48,685,598.82	.00	.00	.00	.00
7	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0704	1065575880	CINDY CECILIA ACEVEDO	10041268375	ACT	874,800,000.00	77,000,000.00	.00	.00	.00	.00
8	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0702	900778835	CINQUE TERRE S.A.S	10041268369	ACT	760,000,000.00	57,000,000.00	.00	.00	.00	.00
9	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0401	1037604117	DAHIANA MELISSA	10041268400	ACT	1,161,000,000.00	25,000,000.00	.00	.00	5,000,000.00	.00
10	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1301	1017168002	DAVID VELEZ BETANCUR	10041268347	ACT	1,110,000,000.00	154,900,000.00	.00	.00	.00	.00
11	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1002	71331437	EDWIN ARLEY GIRALDO	10041268359	ACT	744,360,000.00	79,000,000.00	.00	.00	.00	.00
12	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1003	43583266	ELIANA MARCELA LONDOÑO	10041268377	ACT	989,000,000.00	49,000,000.00	.00	.00	.00	.00
13	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1101	43586059	ELIANA MARIA PEREZ	10041268360	ACT	1,064,800,000.00	83,000,000.00	.00	.00	1,000,000.00	.00
14	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1402	43473988	GLADIS DEL SOCORRO	10041268378	ACT	797,665,000.00	95,271,839.72	.00	.00	.00	.00
15	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1104	900741153	INVERSIONES	10041268403	ACT	809,000,000.00	100,000,000.00	.00	.00	.00	.00
16	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0803	411201432	INVERSIONES PALMARIA	10041268389	ACT	1,023,000,000.00	20,000,000.00	.00	.00	.00	.00
17	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1204	70039260	JAIRO ALFONSO DAZA	10041268404	ACT	872,325,000.00	78,500,000.00	.00	.00	.00	.00
18	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1301	21863601	JAQUELINE DEL SOCORRO	10041268367	ACT	830,000,000.00	48,600,000.00	.00	.00	.00	.00
19	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0303	651295542	JESSICA ANDREA ZINKAN	10041268368	ACT	1,017,000,000.00	81,690,000.00	.00	.00	.00	.00
20	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0803	98548606	JUAN GUILLERMO POSADA	10041268357	ACT	860,845,000.00	77,500,000.00	.00	.00	.00	.00
21	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0601	1128274643	JULIANA CASTILLO CROZCO	10041268353	ACT	1,078,000,000.00	152,000,730.00	.00	.00	.00	.00
22	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1702	1125780052	JULIANA PIEDRAHITA	10041268354	ACT	1,148,890,000.00	101,500,000.00	.00	.00	.00	.00
23	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1302	19373393	JULIO ALBERTO SUAREZ	10041268384	ACT	814,800,000.00	63,800,000.00	.00	.00	.00	.00
24	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1701	52273462	KATHLEEN CASTRO	10041268380	ACT	1,710,000,000.00	153,675,357.00	.00	.00	.00	.00
25	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0701	1128421450	LAURA LEMA PEREZ	10041268370	ACT	1,090,700,000.00	60,000,000.00	.00	.00	.00	.00
26	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1503	71647948	LUIS EDUARDO SIERRA	10041268406	ACT	900,000,000.00	157,000,000.00	.00	.00	.00	.00
27	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0802	43076957	LUZ MARINA GÓMEZ DUQUE	10041268363	ACT	576,500,000.00	66,800,000.00	.00	.00	.00	.00
28	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1403	1152218418	MANUELA OSORIO ARIAS	10041268361	ACT	971,250,000.00	118,800,000.00	.00	.00	.00	.00
29	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0801	70518213	MARCO ANTONIO HOYOS	10041268386	ACT	1,111,000,000.00	225,000,000.00	.00	.00	.00	.00
30	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0602	1007424339	MARIA TERESA ARRIETA	10041268364	ACT	757,900,000.00	64,400,000.00	.00	.00	.00	.00
31	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0402	1052078245	MELISSA ANDREA PEREZ	10041268349	ACT	761,360,000.00	77,000,000.00	.00	.00	.00	.00
32	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0601	901420585	MJS LUXURY S.A.S	10041268355	ACT	834,500,000.00	118,435,000.00	.00	.00	.00	.00
33	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1201	901420585	MJS LUXURY S.A.S	10041268351	ACT	846,500,000.00	118,435,000.00	.00	.00	.00	.00
34	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1704	94325118	NELSON EUGENIO HOYOS	10041268379	ACT	1,255,000,000.00	105,000,000.00	.00	.00	.00	.00
35	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0604	70827573	NESTOR DE JESUS NOREÑA	10041268371	ACT	931,000,000.00	83,450,000.00	.00	.00	.00	.00
36	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 0602	8382102	OSCAR DE JESUS CADAVID	10041268358	ACT	740,000,000.00	99,200,000.00	.00	.00	.00	.00
37	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1102	1020408591	PABLO ANDRES JARAMILLO	10041268350	ACT	742,505,000.00	113,000,000.00	.00	.00	.00	.00
38	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1703	43914176	PAOLA ANDREA GOMEZ	10041268374	ACT	1,296,000,000.00	77,000,000.00	.00	.00	.00	.00
39	PROY-GRANDCORAL-LOCAL CRA 80 N° 744-61	900915064	RAVE INVESTMENTS S.A.S	10041268373	ACT	1,350,000,000.00	25,000,000.00	.00	.00	.00	.00
40	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1304	70073635	RUBEN DARIO SIERRA	10041268381	ACT	912,000,000.00	54,000,000.00	.00	.00	.00	.00
41	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1303	43757047	SANDRA LILIANA AGUDELO	10041268385	ACT	1,002,000,000.00	75,600,000.00	.00	.00	.00	.00
42	PROY-GRANDCORAL-APARTAMENTO 1103	43257941	SARA RUTH ALEJANDRIA	10041268385	ACT	967,500,000.00	115,220,000.00	.00	.00	.00	.00
	Total					40,052,440,000.00	3,784,163,525.64	.00	.00	6,000,000.00	.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 08 del mes de julio del año 2024.

Atentamente,



Johanna Andrea Gonzalez Plazas
Gerente De Negocios Fiduciarios Back

www.alianza.com.co

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo Suplente Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161 - +57(1)6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	
Versión. 1		

Medellín, septiembre de 2024

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “GRAND CORAL APARTAMENTOS” SUBSANACIÓN

En atención a la solicitud con Radicado N°202410288114, del proyecto **GRAND CORAL APARTAMENTOS**, ubicado en la **TV 41 74 A 46/38/54 con CBML 11080680007**. Ante las observaciones del radicado N°202430392788, emitido por la Subsecretaría de Control Urbanístico el 21 de agosto de 2024, procede este despacho a manifestar lo siguiente:

Observado No. 1: Realizar la “Inscripción como enajenador en una PQRS diferente a la solicitud del radicado de ventas (permiso de enajenación)”, para esto, deberá solicitar formato de Inscripción como enajenador, en atención a la ciudadanía en el sótano del Centro Administrativo Municipal, atención al ciudadano, (Calle 44 N° 52 - 165), una vez diligenciado, radicarlo adjuntando la documentación que corresponda de acuerdo a si es *Persona Natural* (Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía), o *Persona Jurídica* (Certificado de Existencia y Representación, expedido por la Cámara de Comercio, actualizado, con una vigencia no mayor a 30 días).

R// se subsana con la presentación de certificado de inscripción como enajenador de vivienda de la sociedad comercial Edificaciones y Proyectos S.A.S anteriormente Edificaciones y Proyectos Limitada con fecha del 20 de abril de 1993.

Observado No. 3. Se les solicita aclarar en el modelo de promesa de compraventa la mención del ARTICULO PRIMERO: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, PARÁGRAFO SEGUNDO, en cuanto en dicho párrafo segundo se habla de que: La descripción, nomenclatura y linderos definitivos del (los) inmueble (s) prometido(s) en venta se determinarán una vez se individualice cada unidad inmobiliaria ante la Secretaría De Planeación del Municipio de Envigado.

R// una vez revisado el contrato de promesa de compraventa, para la adquisición de inmuebles en el proyecto inmobiliario “grand coral - apartamentos” se identifica que se subsanó correctamente.

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	
Versión. 1		

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **ES VIABLE** expedir el trámite del Permiso de Venta para el proyecto inmobiliario denominado “**GRAND CORAL APARTAMENTOS**” ubicado en ubicado en la **TV 41 74 A 46/38/54** con CBML 11080680007.

Atentamente,



HARLINGTON ARAQUE MARIN
Abogado/ Contratista
Subsecretaría Control Urbanístico

ANÁLISIS CONTABLE EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S

REFERENCIA: REVISION DOCUMENTOS SOLICITUD PERMISO DE VENTA DE EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S NIT 800.183.970 - 6

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 procede a hacer la revisión de los documentos presentados por el responsable del proyecto GRAND CORAL APARTAMENTOS ubicado en la TV 41ª 74 A 46/38/54 CR 80 74ª 61

1. **Balance General, Presentaron información:** Cumple.
2. **Estado de Pérdidas y Ganancias: Presentaron información:** Cumple.
3. **Información para estudio económico:** Cumple
4. **Financiación:** Cumple
5. **Flujo de Aplicación de fondos o información para estudio financiero:** Cumple
6. **Presupuesto del proyecto a solicitar enajenación de inmueble:** Cumple

Conclusión: Desde el punto de visto contable, **ES VIABLE** proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto GRAND CORAL APARTAMENTOS.

Atentamente,



ANA CRISTINA ESCOBAR URREA
TP132935-T
Contadora/Contratista
Subsecretaria de Control Urbanístico

Fecha expedición 18 de septiembre de 2024