



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**



\* 2 0 2 4 3 0 5 6 0 5 9 7 \*  
Medellín, 29/10/2024

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

Respuesta a solicitudes con radicado 202410321225

**LEVEN TORRE 1**  
CRA 27B 17 45 CBML 14080020035  
**104 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 **LEVEN TORRE 1**, por parte de **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S** con **NIT: 890.915.992**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **No. 202331045466**, Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

Página 1 de 3



[www.medellin.gov.co](http://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



CO177740



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

- 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.

Página 2 de 3



**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,

**ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA**  
**LIDER DE PROGRAMA**

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad. INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT. 890.915.992-8; Email contabilidad@incoconsa.com ; Dirección Correspondencia: Carrera 39 5a – 95, Oficina 509 Tel. 604 2669809. Proyecto: LEVEN TORRE 1 CBML : 14080020035

Proyectó: Jorge Hernan Syaza Bustamante Administradora- Contratista Subsecretaria Control Urbanístico	Apoyo Jurídico: Andres Felipe Ramirez Abogado -. Contratista Subsecretaria Control Urbanístico	Apoyo contable: Jorge Hernan Suaza Bustamante Contador - Contratista Subsecretaria Control Urbanístico
---	--	---

**SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL**

Página 3 de 3



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Yo, JORGE ENRIQUE HOYOS MEJIA, mayor de edad y vecino (a) de la ciudad, domiciliado (a) en la dirección CARRERA 39 5A 95 OF 809, identificado (a) con CC N° 2.776.033 de la ciudad Medellín, actuando en mi calidad de Representante Legal INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES SAS con NIT 890915992-8 y domicilio en la dirección CARRERA 39 5A 95 OF 809

De conformidad con lo establecido en la Ley 1437 del 2011, solicito y acepto que la Secretaría de Gestión y Control Territorial-Subsecretaría de Control Urbanístico me notifique cualquier decisión o requerimiento por medio del siguiente correo electrónico.

Registre el correo elegido:

contabilidad@incoconsa.com

Nuevamente registre el correo en este campo:

contabilidad@incoconsa.com

Firma:


C.C. 2.776.033

Nombre: JORGE ENRIQUE HOYOS MEJIA

Teléfono o móvil. 6042669809

### SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

FO-GCUR-021 Autorización notificación por correo electrónico.

Cód. FO-GCUR-007	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Distrito de Innovación</small> Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 2	FO-GCUR Solicitud de inscripción como enajenador persona natural-jurídica-OPVs	


Con el propósito de obtener inscripción para realizar actividades de enajenación de bienes inmuebles ante la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, se solicita la Inscripción como enajenador, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, artículo 7° Decreto 2391 de 1989, artículo 4° Decreto Municipal 341 de 2018 y el artículo 345° numeral 9 del Decreto Municipal 883. El presente registro o inscripción no constituye autorización para anunciar o enajenar.

**Instrucciones:**

1. La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.
2. El formulario se diligenciará mediante firma manuscrita o digital por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica o entidad sin ánimo de lucro.
3. Diligencie solo uno de los dos recuadros siguientes, según se trate de persona natural o persona jurídica.

PERSONA JURÍDICA	
Razón social	INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES SAS
NIT	8909159992-8
Nombre del representante legal	JORGE ENRIQUE HOYOS MEJIA
Documento de Identificación del representante legal y lugar de expedición	2.776.033
Dirección de notificación	CARRERA 39 5 A 95 OF 809
E-mail de notificación	contabilidad@incoconsa.com
Teléfono fijo	6042669809
Teléfono móvil	6042669809
<p><b>Anexos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a un (1) mes.</li> <li>• Si la entidad sin ánimo de lucro tiene como propósito el desarrollo de programas de vivienda para los afiliados de las organizaciones populares de vivienda, deberá aportar una copia de los estatutos debidamente aprobados.</li> <li>• Poder en el caso de actuar como apoderado del representante legal de la sociedad.</li> </ul>	
Indique si la entidad sin ánimo de lucro se constituye como Organización Popular de Vivienda. SI _____ NO _____ (marque con una x)	

PERSONA NATURAL	
Nombre de la persona natural	
Documento de identificación y lugar de expedición	
Dirección de la persona natural	
Dirección física de notificación	
Dirección de correo electrónico de notificación	

Cód. FO-GCUR-007	Formato	
Versión. 2	FO-GCUR Solicitud de inscripción como enajenador persona natural-jurídica-OPVs	


<b>Teléfono fijo</b>	6042669809
<b>Teléfono celular</b>	3225040523
Anexos: Fotocopia de documento de identidad y formato de autorización de notificación personal al correo electrónico.	

**DEBERES DEL INSCRITO COMO ENAJENADOR:**

- El registro otorgado se mantendrá vigente hasta cuando el vigilado solicite su cancelación o hasta que esta Subsecretaría proceda a cancelarlo de oficio, por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.
- Antes de proceder al anuncio del programa, al desarrollo de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, a la captación de recursos o a la escrituración de los inmuebles, deberán radicarse los documentos, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.
- Una vez suspenda el desarrollo de la actividad de enajenación, debe cancelar la inscripción como enajenador, de lo contrario las obligaciones contraídas, seguirán vigentes.
- El inscrito deberá remitir anualmente, en la fecha que fije el Distrito de Medellín, los estados financieros cortados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, debidamente certificados. Su incumplimiento acarreará las sanciones de ley.
- El registrado deberá informar cualquier cambio en la información aportada para el presente registro, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ocurrencia del hecho.
- El registrado deberá llevar registros y libros de contabilidad actualizados, conforme a las disposiciones que rigen la materia y facilitar las visitas administrativas de los funcionarios de esta Dependencia.
- Además de lo anterior, las Organizaciones Populares de Vivienda deberán cumplir con las obligaciones fijadas en el Decreto 2391 de 1989 y el Decreto Municipal 341 de 2018.
- Para todos los efectos legales, declaro bajo la gravedad del juramento que los datos consignados son verídicos y me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Nacional)

<b>FIRMA DEL SOLICITANTE</b>
Acepto que me notifiquen las órdenes, requerimientos actuaciones o decisiones de esta Subsecretaría al correo (s) electrónico (s) antes mencionado (s), conforme a lo dispuesto en el Art. 56 de la Ley 1437 de 2011
Nombre JORGE ENRIQUE HOYOS MEJIA Firma 
Solicitante: Persona natural, representante legal de la persona jurídica o apoderado.

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**

Cód. FO-GCUR-004	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b> <small>Distrito de</small> Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

### INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES Expediente Número: \_\_\_\_\_

Unifamiliar
  Multifamiliar
  Lotes  
 Proyecto  Bifamiliar

Nombre del proyecto LEVEN TORRE 1  
 Dirección CARRERA 27B 17-45 Número de unidades 104  
 Ciudad Medellin  
 Costo del proyecto \$ 85.669.641.190  
 Venta total del proyecto \$ 90.000.000.000

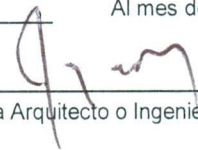
FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TDOTAL
Bancos		\$ 57.000.000.000	66,53
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 27.000.000.000,00	31,52
	Patrimonio Autónomo		
Otros	Especificar: Recursos propios socios	\$ 1.669.641.190	1,95
TOTAL		85.669.641.190,00	100,00

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 9.202.015.000,00  
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 12.500.000.000,00

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

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: 30/11/2023  
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 5 Al mes de: 30/11/2023

  
 \_\_\_\_\_  
 Firma Contador


  
 \_\_\_\_\_  
 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

SOBEIMAN GUZMAN JIMENEZ  
 \_\_\_\_\_  
 Nombre del Contador:

JORGE ENRIQUE HOYOS MEJIA  
 \_\_\_\_\_  
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 92050-T

Matrícula Número: 0520215760ANT

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b> <small>Oficina de</small> <b>Ciencia, Tecnología e Innovación</b>
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

**FINANCIACIÓN**

NOMBRE DEL PROYECTO		DIRECCIÓN	
LEVEN T.1		CARRERA 27B 17-45	
PRECIO DE VENTA:	\$ 951.932.494,00	ÁREA TÍPICA:	59,61-57,82-79,74-60,37-128,56-83,64-107,95-145,60
VALOR CUOTA INICIAL:	\$ 285.580.348,00	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	\$ 666.352.746,00		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	Credito en estudio ante Davivienda y Bancolombia pendiente		

**Información de los Proyectos Asociativos**

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

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

OBSERVACIONES:	

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: JORGE ENRIQUE HOYOS MEJIA

FIRMA: 

Fecha de elaboración: 4/12/2023





Alcaldía de Medellín  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

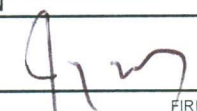
## BALANCE GENERAL

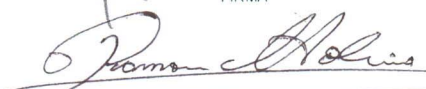
Nombre o Razón Social: <b>INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES SAS</b>	
Balance General Al: <b>30 de septiembre DE 2023</b>	De: <b>2023</b>
Registro No.	
Elaborado Por: <b>SOBEIMAN GUZMAN JIMENEZ</b>	Día <b>24</b> Mes <b>10</b> Año <b>2023</b>


ACTIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
<b>EFFECTIVO</b>	
1 CAJA	3.600
2 BANCOS	2.327.724
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	12.914.723
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANONIMAS	96.343.252
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN	
8 <b>TOTAL (1 - 7)</b>	<b>111.589.299</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	
9 DEUDORES CLIENTES	10.951
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	1.806.952
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	35.802.306
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 <b>TOTAL (9 - 13)</b>	<b>37.620.209</b>
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	25.434.962
17 <b>TOTAL (15 - 16)</b>	<b>25.434.962</b>
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>	
18 INVENTARIO MATERIALES	
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	3.449.612
21 TERRENOS URBANIZADOS	9.865.239
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	14.716.111
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 <b>TOTAL (18 - 28)</b>	<b>28.030.962</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	181.937
3 MUEBLES Y ENSERES	60.372
4 VEHÍCULOS	-
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>242.309</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAICES	
4 INTANGIBLES	235.435
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>235.435</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>203.153.176</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	


PASIVO	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>-</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	
6 PROVEEDORES	838.406
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	44.080
9 GASTOS POR PAGAR	56.744
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	13.789
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	33.301
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 <b>TOTAL (6 - 14)</b>	<b>986.320</b>
<b>LARGO PLAZO</b>	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	14.006.581
18 ACREEDORES VARIOS	17.346.652
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 <b>TOTAL (16 - 21)</b>	<b>31.353.233</b>
<b>OTROS</b>	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTIAS CONSOLIDADAS	90.218
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	113.034
28 <b>TOTAL (23 - 27)</b>	<b>203.252</b>
<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>	
28 CAPITAL AUTORIZADO	1.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	- 961.453
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	- 2.184.788
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	157.823.243
32 <b>TOTAL (28 - 31)</b>	<b>155.677.002</b>
<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>	
33 RESERVA LEGAL	810.116
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 <b>TOTAL (33 - 35)</b>	<b>810.116</b>
<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	14.123.253
38 VALORIZACIÓN BIENES RAICES	
39 <b>TOTAL (37 - 38)</b>	<b>14.123.253</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>203.153.176</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	<u>JORGE ENRIQUE HOYOS MEJIA</u> NOMBRE Y APELLIDOS
REVISOR FISCAL	<u>RAMON ANTONIO MOLINA MARIN</u> NOMBRE Y APELLIDO <u>10315-T</u> MATRICULA No
CONTADOR	<u>SOBEIMAN GUZMAN JIMENEZ</u> NOMBRE Y APELLIDOS <u>92050-T</u> MATRICULA No

  
 FIRMA

  
 FIRMA

  
 FIRMA

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b> Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

VENTAS BRUTAS: .....	\$ 5.046.719
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$
<b>(1) VENTAS NETAS .....</b>	<b>\$ 5.046.719</b>
(2) COSTOS DE VENTAS .....	-\$ 2.279.907
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	\$ 2.766.812
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	\$
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	-\$ 2.223.394
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ 543.418
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$ 1.068.382
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 460.038
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 2.071.838
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	-\$ 4.164.176
MENOS: OTROS EGRESOS.....	-\$ 92.450
 UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	 -\$ 2.184.788
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....	\$
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO.....</b>	<b>-\$ 2.184.788</b>

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**

JORGE ENRIQUE HOYOS MEJIA

FIRMA

Nombre

**REVISOR FISCAL**

RAMON ANTONIO MOLINA MARIN

FIRMA

Nombre

**MATRICULA PROFESIONAL**

10315-T


Nombre

**CONTADOR**

SOBEIMAN GUZMAN JIMENEZ

FIRMA

Nombre

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b> <small>Oficina de Ciencia, Tecnología e Innovación</small>
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

## PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S Registro No: \_\_\_\_\_  
Representante Legal: JORGE ENRIQUE HOYOS MEJIA Licencia No: Resolución C2-23-1284 del 16/03/2023  
Nombre del Plan: Leven Torre 1 Fecha: 4/12/2023  
Localización: Altos del Poblado -Barrio el Poblado

### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	905.033.184	0	0	0
2	CIMENTACIÓN	2.101.303.633	0	0	0
3	INSTALACIONES SANITARIAS	1.182.289.448	0	0	0
4	ESTRUCTURA	6.855.466.336	0	0	0
5	MAMPOSTERÍA	2.611.052.110	0	0	0
6	ALISTADO PISOS		0	0	0
7	CUBIERTA	1.076.293.993	0	0	0
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE GAS	3.322.278.614	0	0	0
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA		0	0	0
10	IMPERMEABILIZACIÓN		0	0	0
11	REVOQUES	870.160.774	0	0	0
12	ESTUCO Y PINTURA	986.832.130	0	0	0
14	CIELOS RASOS		0	0	0
15	ENCHAPADOS		0	0	0
16	ACABADO DE PISOS	2.014.171.196	0	0	0
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	5.413.115.623	0	0	0
18	VIDRIOS		0	0	0
19	CERRADURAS Y HERRAJES		0	0	0
20	APARATOS SANITARIOS	1.697.527.147	0	0	0
21	INSTALACIONES ESPECIALES	1.298.099.141	0	0	0
22	OBRAS EXTERIORES	283.140.900	0	0	0
23	OBRAS DE URBANISMO		0	0	0
24	GASTOS GENERALES	3.701.060.748	0	0	0
25	VARIOS (Aseo - Otros)	3.543.228.410	0	0	0
<b>SUB -TOTAL</b>		<b>37.861.053.387</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
26	IMPREVISTOS	1.284.476.000	0	0	0
27	REAJUSTES	2.157.181.706	0	0	0
28	COSTOS FINANCIEROS	10.830.000.000,00	0	0	0
29	ESTUDIOS Y DISEÑOS	1.484.622.784,00	0	0	0
30	COSTOS INDIRECTOS	15.832.618.308,00	0	0	0
31	DERECHOS E IMPUESTOS	3.719.689.005,00	0	0	0
<b>SUB -TOTAL</b>		<b>35.308.587.803,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
32	TERRENO URBANIZADO	12.500.000.000,00	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>85.669.641.190,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OBSERVACIONES:</b>					

  
FIRMA RESPONSABLE  
MATRÍCULA No 92050-T

**FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS**  
 INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: LEVEN T.1 Dirección: CARRERA 27 B 17-46

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	OCTAVO TRIMESTRE	NOVENO TRIMESTRE	DÉCIMO TRIMESTRE	DÉCIMO PRIMERO TRIMESTRE	DÉCIMO TERCERO TRIMESTRE	DÉCIMO CUARTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	
1. BANCOS														
2. COOPERATIVAS														
3. CRÉDITOS PROVEEDORES														
4. CRÉDITOS PARTICULARES														
5. CRÉDITOS SOCIOS			1.669.641.190											1.669.641.190
6. RECURSOS PROPIOS														
7. PRESENTA ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO			5.400.000.000	10.800.000.000	10.800.000.000									27.000.000.000
8. OTROS (Indicar)														
	0	0	7.069.641.190	16.989.815.192	15.989.815.192	5.181.818.182	5.181.818.182	5.181.818.182	5.181.818.182	5.181.818.182	5.181.818.182	5.181.818.182	5.181.818.182	85.669.641.190

Comptador: Sobelman Guzmán Jiménez  
 Matricula No: 90950-T  
 Representante Legal: Jorge Enrique Hoyos Mejía  
 OBSERVACIONES: CUANDO LA FINANCIACION DE UN PLAN DE VENTA ESTE APROBADO EN FORMA DEFINITIVA POR UNA ENTIDAD FINANCIERA SERA ACREDITADO MEDIANTE CERTIFICACION DE LA RESPECTIVA ENTIDAD.

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



Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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: INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S.  
Sigla: INUBERCO S.A.S.  
Nit: 890915992-8  
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

**MATRÍCULA**

Matrícula No.: 21-026787-12  
Fecha de matrícula: 01 de Noviembre de 1975  
Último año renovado: 2023  
Fecha de renovación: 24 de Marzo de 2023  
Grupo NIIF: GRUPO II.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Carrera 39 No. 5 A 95 Ed. Avantgarde Of. 809  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA  
Correo electrónico: contabilidad@incoconsa.com  
Teléfono comercial 1: 2662901  
Teléfono comercial 2: No reportó  
Teléfono comercial 3: No reportó  
Página web: No reportó  
Dirección para notificación judicial: Carrera 39 No. 5 A 95 Ed. Avantgarde Of. 809  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA  
Correo electrónico de notificación: contabilidad@incoconsa.com  
Teléfono para notificación 1: 2662901  
Teléfono para notificación 2: 2669809  
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S. SI

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

Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM



Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

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.5322, de noviembre 24 de 1.975, de la Notaría 4a. de Medellín, Registrada en esta Cámara el 10 de diciembre de 1975, en el libro 9o., folio 5231, bajo el No.6750, fue constituida una sociedad comercial de responsabilidad limitada, con la denominación de

INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES LTDA. con la sigla  
"INUBERCO LTDA."

#### REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No.2.886, del 7 de junio de 1991, de la Notaría 12a. de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de junio de 1991, con el No. 5240, folio 656, del Libro IX, por medio de la cual hubo reforma total de estatutos, con la denominación de:

INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES LTDA. - INUBERCO LTDA.

Por Escritura Pública No.520, de enero 27 de 1995, de la Notaría 12a. de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de Junio de 1995, con el No. 6510, folio 930 del Libro IX, mediante la cual la sociedad se transforma de una sociedad limitada a una sociedad anónima, quedando su razón social así:

INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A cuya sigla es INUBERCO S.A

Por Escritura Pública No.3267 del 20 de noviembre de 2012, de la Notaría 7a. de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de noviembre de 2012, con el No.21186 del Libro IX, mediante la cual se perfecciona el proyecto de Escisión en el que la sociedad LA LIRIA S.A.S. (ESCINDIDA) (472038-12), segrega todo su patrimonio en dos partes siendo absorbido por las sociedades INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S A (BENEFICIARIA) (26787-4) e INVEDUME S.A. (BENEFICIARIA) (Domiciliada en el municipio del Retiro, Antioquia). La sociedad Escidente se disuelve sin liquidarse y extingue su personería jurídica.

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



Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: fbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

Por Acta No.119 del 20 de enero de 2022, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 31 de marzo de 2022, con el No. 9812 del Libro IX, la sociedad se transformó de sociedad anonina a sociedad por acciones simplificada bajo la denominación de INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S., sigla INUBERCO S.A.S.

#### **TERMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se halla disuelta y su duración es indefinida.

#### **OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá como objeto social cualquier actividad comercial o civil lícita, especialmente todo lo relacionado con actividades de construcción, de enajenación y permuta de bienes inmuebles de cualquier naturaleza y con todo lo relacionado con equipos generales de construcción y toda clase de actividades anexas a ellos, tales como la compra venta, arrendamiento, reparación, construcción, etc., de equipos, o de elementos, por cualquier sistema, pudiendo celebrar otros actos o contratos lícitos, sean o no de comercio.

En desarrollo de su objeto social podrá adquirir los bienes muebles e inmuebles que sean necesarios al desarrollo y mejor logro de sus actividades. También podrá la sociedad tomar dinero en mutuo con o sin garantía, con o sin intereses y en la misma calidad a cualesquiera personas o entidades, podrá girar, endosar, protestar, aceptar, cancelar, avalar, dar y recibir letras de cambio, pagarés, cheques o cualesquiera otros documentos de comercio, y, en general, celebrar el contrato comercial de cambio en todas sus formas y celebrar todas las operaciones y contratos que estime convenientes con entidades bancarias o de crédito. También puede la sociedad celebrar contratos o tomar interés o participación en sociedades o entidades o asociaciones de cualquier naturaleza y, en general, celebrar todas las operaciones civiles, comerciales e industriales necesarias al desarrollo de sus actividades y que se relacionen con el objeto social principal.

En desarrollo de su objeto la sociedad podrá adquirir, dar o tomar en arrendamiento, gravar o limitar el dominio de toda clase de equipos, maquinarias, instalaciones, materiales y demás elementos como auxiliares o destinados a la construcción de obras civiles y construcciones; establecer talleres para la reparación, sostenimiento y reconstrucción

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

Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM



Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

de equipos; adquirir bienes raíces para uso de sus establecimientos, depósitos, plantas o sitios de trabajo, hipotecarlos, construirlos y explotarlos comercialmente o enajenarlos cuando ya no fueren necesarios para sus obras o empresas; producir materiales destinados a obras o construcciones, y explotar canteras, playas y demás depósitos naturales o yacimientos de materiales para construcción, con destino a sus obras o a la venta de los mismos; tomar dinero en mutuo, constituir garantías sobre activos muebles o inmuebles y celebrar las operaciones financieras que le permitan adquirir los fondos u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa; contratar la ejecución de obras o trabajos bajo las diferentes modalidades comerciales o administrativas de contratación; asociarse con terceros para la ejecución de obras para la realización de proyectos específicos; subcontratar obras o partes de ellas; constituir compañías filiales para la explotación de cualesquiera actividades comprendidas en el objeto social, y tomar interés como partícipe o asociada de otras empresas de objeto análogo o complementario al suyo, hacer aportes en dinero, en bienes o en servicios a tales sociedades o empresas, enajenar sus cuotas, acciones o derechos en las mismas; fusionarse con ellas o absorberlas; y, en general, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos de cualquier naturaleza que guarden relación directa de medio a fin con el objeto social indicado en el presente artículo, y todos aquellos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones, legal o convencionalmente derivados de la existencia y de las actividades desarrolladas por la sociedad.

**PARÁGRAFO: PROHIBICIÓN:** La compañía no podrá constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni dar sus bienes en hipoteca o prenda para respaldarlas, salvo que se trate de los siguientes casos, para los cuales deberá obtenerse autorización previa y expresa de la Junta Directiva de la Compañía: de garantizar obligaciones de sociedades de las cuales la sociedad sea socia o accionista, o que alguno de sus accionistas, sea a su vez socio o accionista de la sociedad de la cual sea garante; de obligaciones de sociedades conformadas con el único objeto de presentar propuesta, celebrar y ejecutar un contrato estatal y de los socios o accionistas que la constituyan; de obligaciones de fideicomisos en los cuales la sociedad sea fideicomitente y/o beneficiaria; o que se trate de avalar obligaciones contraídas por los adquirentes de los proyectos de la compañía o de los fideicomisos en que ella sea fideicomitente y/o beneficiaria, para con las entidades hipotecarias que hayan financiado la construcción y/o venta de dichos proyectos, mientras tengan lugar las respectivas subrogaciones.



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



Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM

CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

**CAPITAL**

**CAPITAL AUTORIZADO**

Valor	:	\$1.000.000.000,00
No. de acciones	:	1.000.000.000,00
Valor Nominal	:	\$1,00

**CAPITAL SUSCRITO**

Valor	:	\$38.547.000,00
No. de acciones	:	38.547.000,00
Valor Nominal	:	\$1,00

**CAPITAL PAGADO**

Valor	:	\$38.547.000,00
No. de acciones	:	38.547.000,00
Valor Nominal	:	\$1,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

GERENTE: la sociedad tendrá un gerente que estará a cargo de la administración inmediata de la compañía, su representación legal y la gestión de los negocios, de libre nombramiento por parte de la asamblea general de accionistas para períodos de un (1) año, pero, podrá ser reelegido indefinidamente y removido en cualquier tiempo. En los casos de faltas temporales o accidentales y/o absolutas del Gerente, este será reemplazado por el o los suplentes que designe también la Asamblea General de Accionistas en orden numérico. El Gerente y sus suplentes se entenderán reelegidos, por el mismo tiempo inicial, sino son ratificados o practicados nuevos nombramientos al vencimiento del periodo.

Son funciones del Gerente:

a) Usar de la firma o denominación social;

b) Designar los empleados que requiera el normal funcionamiento de la compañía y señalarles su remuneración, excepto cuando se trate de aquellos que por ley o por estos Estatutos deben ser designados por la Asamblea General de Accionistas;

c) Presentar un informe de su gestión a la Asamblea General de Accionistas en sus reuniones ordinarias y los Estados Financieros de fin

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

Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM



Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

de ejercicio con su proyecto de distribución de utilidades;

d) Convocar a la Asamblea General de Accionistas a reuniones ordinarias y extraordinarias;

e) Celebrar actos, contratos u operaciones dentro de las limitaciones fijadas en estos estatutos,

f) Constituir, sustituir y remover los apoderados judiciales y extrajudiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales;

g) Comparecer en los juicios en que sea parte la compañía, con poder suficiente para transigir, conciliar, comprometer, desistir, renovar, sustituir, recibir, interponer recursos y acciones de cualquier naturaleza en todos los negocios que tenga pendiente la sociedad;

h) Representar la compañía ante funcionarios y entidades administrativas o judiciales y, en general, frente a terceros.

LIMITACIONES: Que entre las funciones de la Junta Directiva están las de:

Autorizar al Gerente para la celebración de los actos, contratos y operaciones cuya cuantía exceda el equivalente a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, de los vigentes en la fecha de la autorización; con la aclaración de que los contratos que versen sobre un mismo asunto, se entenderán como un solo contrato para efectos de la autorización aquí prevista.

Autorizar al Gerente para adquirir o enajenar bienes inmuebles; para constituir gravámenes o limitaciones sobre bienes de propiedad de la compañía; y para constituir sociedades o para invertir en acciones o en cuotas sociales de compañías existentes siempre que su objeto social tenga relación con el de la sociedad, cualquiera que sea la cuantía de dichos actos. Cuando se trate de autorizar la constitución de garantías personales o reales para respaldar obligaciones de terceros, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo del artículo segundo de estos estatutos.

**NOMBRAMIENTOS**

**REPRESENTANTES LEGALES**

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



Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

Por Acta No. 119 del 20 de enero de 2022, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 31 de marzo de 2022, con el No. 9812 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE PRINCIPAL	JORGE ENRIQUE HOYOS	C.C. 2.776.033

Por Acta No.125 del 25 de agosto de 2023, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de septiembre de 2023, con el No.32122 del Libro IX, se designó a:

PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE	CATALINA HOYOS ARISTIZABAL	C.C. 1.040.181.958
-----------------------------	-------------------------------	--------------------

Por Acta No. 119 del 20 de enero de 2022, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 31 de marzo de 2022, con el No. 9812 del Libro IX, se designó a:

SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE	CLARA LIA HOYOS M	C.C. 42.877.253
------------------------------	-------------------	-----------------

**JUNTA DIRECTIVA**

Por Acta No. 119 del 20 de enero de 2022, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 31 de marzo de 2022, con el No. 9812 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES	NOMBRE	IDENTIFICACION
	BEATRIZ HOYOS MEJIA	C.C. 32.015.486
	LIA MEJIA DE HOYOS	C.C. 21.271.182
	CLARA LIA HOYOS MEJIA	C.C. 42.877.253

SUPLENTES	NOMBRE	IDENTIFICACION
	JORGE ENRIQUE HOYOS M.	C.C. 2.776.033

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

Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM



Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

AURELIO GONZALEZ CALLE C.C. 70.558.405  
JUAN CARLOS HOYOS GARCIA C.C. 1.125.979.001

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 119 del 20 de enero de 2022, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 31 de marzo de 2022, con el No. 9812 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	RAMON ANTONIO MOLINA MARIN	C.C. 70.250.396 TP. 10315-T
REVISOR FISCAL SUPLENTE	VILMA ELENA SALAZAR MOLINA	C.C. 43.614.971 TP. 79876-T

**PODERES**

Acto: PODER OTORGAMIENTO  
Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 13107 Fecha: 2023/11/17  
Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL  
NOTARIA 15A. DE MEDELLÍN  
Nombre Apoderado: ELIZABETH HENAO ALVAREZ  
Identificación: 43878251  
Clase de Poder: GENERAL  
Inscripción: 2023/11/21 Libro: 5 Nro.: 271

Facultades del Apoderado: Para ejercer la representación judicial y extrajudicial de la sociedad en relación con los proyectos inmobiliarios, propios o de terceros que INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. adelanta y llegue a adelantar en desarrollo de su objeto social, ante cualquier autoridad, entidad, corporación, funcionario o empleado del Poder público, con ocasión de cualquier solicitud, reclamación, diligencia o proceso en el que intervenga la compañía como demandante o demandada o coadyuvante de cualquiera de las partes; absolver interrogatorios de parte en virtud de esta facultad la apoderada está facultada para confesar, podrá igualmente la apoderada

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



Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

iniciar procesos, diligencias, actos, actuaciones o presentar todo género, conciliar, transigir, comprometer desistir, recibir cuya materia sea en relación con los proyectos inmobiliarios que INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. adelanta y llegue a adelantar en desarrollo de su objeto social. En general, realizar todos los actos, gestiones y diligencias necesarios para la adecuada atención de los asuntos que se le encargan.

#### REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
E.P. No.5108 09/11/1978 Not.4a.Med.	12360 27/11/1978 del Libro IX
E.P. No.6005 28/09/1984 Not.15a.Med	07370 10/10/1987 del Libro IX
E.P. No.2929 10/05/1985 Not.15a.Med	03319 14/05/1985 del Libro IX
E.P. No.4143 12/08/1986 Not.4a.Med.	06437 28/08/1986 del Libro IX
E.P. No.5431 10/10/1986 Not.4a.Med.	07872 17/10/1986 del Libro IX
E.P. No.2886 07/06/1991 Not.12a.Med.	05240 13/06/1991 del Libro IX
E.P. No.520 27/01/1995 Not.12a.Med.	06510 28/06/1995 del Libro IX
E.P. No.3830 05/06/1995 Not.12a.Med.	06525 28/06/1995 del Libro IX
E.P. No.6435 31/10/2003 Not.12a.Med.	01514 18/02/2004 del Libro IX
E.P. No.4045 28/08/2009 Not.12a.Med.	13661 29/09/2009 del Libro IX
E.P. No.3267 20/11/2012 Not.7a.Med.	21186 28/11/2012 del Libro IX
E.P. No.3557 20/12/2013 Not.7a.Med.	23735 23/12/2013 del Libro IX
E.P. No.2557 10/12/2021 Not.28a.Med.	38904 16/12/2021 del Libro IX
Acta No. 119 20/01/2022 de Asamblea	09812 31/03/2022 del Libro 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

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

Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM



Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

Administrativo y de los 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:	INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES INUBERCO
Matrícula No.:	21-018941-02
Fecha de Matrícula:	10 de Diciembre de 1975
Ultimo año renovado:	2023
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Carrera 39 No. 5 A 95 Ed. Avantgarde Of. 809
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](http://WWW.RUES.ORG.CO).

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL [WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO](http://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

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



Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

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 grande.

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

Ingresos por actividad ordinaria \$22,185,967,429.00

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.

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](http://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.

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

Fecha de expedición: 05/12/2023 - 11:13:18 AM



Recibo No.: 0025819693

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ffbbgiaUEljokspc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO  
Vicepresidente de Registros





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 07-MAR-1959

MEDELLIN  
(ANTIOQUIA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

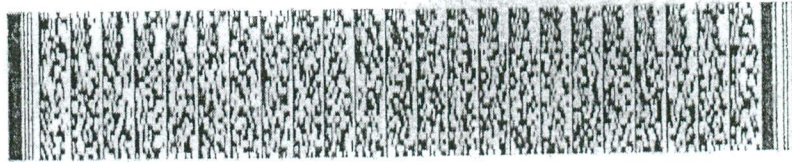
1.82  
ESTATURA

AB+  
G.S. RH

M  
SEXO

19-JUL-1977 MEDELLIN  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-8838015-00139355-M-0002776033-20081218

0008363758A 1

28982622

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 2.776.033

HOYOS MEJIA

APELLIDOS

JORGE ENRIQUE

NOMBRES

*Jorge Enrique Hoyos Mejia*  
FIRMA





**POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA**

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de nombramiento 0381 de 2018 y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado 05001-2-23-0075 de 2 de febrero de 2023, el señor JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.776.033, en calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificado con Nit. No. 890.915.992-8, en calidad de propietario, a través de LUIS FERNANDO GAVIRIA MUÑOZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.562.689, en calidad de apoderado, solicitó LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA ETAPA CONSTRUCTIVA 1, de la edificación ubicada en la CALLE 17 N° 27A, con matrícula inmobiliaria N° 001-1270141, Barrio Las Palmas.
2. Que el trámite quedó radicado en Legal y debida forma el 10 de febrero de 2023.
3. Que atendiendo lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, siendo devueltas dos (2) citaciones de las enviadas a los vecinos colindantes, razón por la cual se procedió a realizar publicación en el periódico El Colombiano el 11 de febrero de 2023.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud, según Decreto 1077 de 2015.
5. Que presentó las copias del proyecto urbanístico compuesto por (1) juego de (29) planos urbanísticos firmadas por el arquitecto LUIS FERNANDO GAVIRIA MUÑOZ con matrícula profesional No. 0570035994, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éstos.
6. Que presenta diseños estructurales con sus respectivos planos estructurales y memorias de cálculos firmados por el ingeniero civil CESAR AUGUSTO ESPINAL M. con matrícula profesional No. 0520260670, diseño de los elementos no estructurales firmados por CESAR AUGUSTO ESPINAL M. con matrícula profesional No. 0520260670 y estudios geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil LIBARDO DE JESÚS GALLEGO ARIAS con matrícula profesional 0520283984.
7. Que el constructor responsable es el ingeniero civil JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA, con matrícula profesional No. 0520215760.
8. El revisor del proyecto es el ingeniero civil JUAN CARLOS ORTIZ CARDONA, con matrícula profesional No. 0520282309.
9. Que presenta plano topográfico y de diseño vial conforme al Decreto 568 de 2011.
10. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.
11. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Calle 17	7.00	2.00	1.50	14.00	3.00

Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00 m de antejardín a partir del borde interior de andén existente.

Proyecto Nro.: ---

Radio de Ochave: ---

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

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

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



Observaciones: Otros retiros según plano de urbanización aprobado. Respetar 30.00 m de protección a la quebrada Yerbabuena.

14. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado este último por el Decreto 1203 de 2017 y reglamentado a través de la Resolución 1025 DE 2021, para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas en los Acuerdos 62 de 1999 y 23 de 2000, polígono de tratamiento Z5\_CN2\_19, categoría de uso del suelo residencial, Plan de Ordenamiento Territorial y las demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.
15. Que se aplica el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015: "Los titulares de licencia de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:
  - a) que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o;
  - b) que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes."
16. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 91091937, por un valor de \$ 3.356.522.000, sobretasa Bomberil por un valor de \$234.956.544.
17. Que se verifico que el predio objeto se solicitud no se encuentra en zona de alto riesgo.
18. Que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría se cataloga en la categoría 4, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

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

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** OTORGAR a la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificado con Nit. No. 890.915.992-8, en calidad de propietario, LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA ETAPA CONSTRUCTIVA 1, de la edificación ubicada en la CALLE 17 N° 27A, con matrícula inmobiliaria N° 001-1270141, Barrio Las Palmas, estrato 6, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

Área del lote:	8947.75 m <sup>2</sup>	Área neta del lote:	8947.75 m <sup>2</sup>
Índice de construcción permitido	2.3	Índice de construcción aprobado:	1.01
	20579.82 m <sup>2</sup>		9013.38 m <sup>2</sup>
Índice de ocupación permitido:	30%	Índice de ocupación aprobado:	15%
	2684.32 m <sup>2</sup>		1376.43 m <sup>2</sup>
Área construida aprobada en sótanos y semisótano:	1285.37m <sup>2</sup>	Área construida aprobada en primer piso:	1376.43 m <sup>2</sup>
Área construida aprobada en pisos superiores:	17402.55 m <sup>2</sup>	Área total construida aprobada:	20064.35 m <sup>2</sup>
Número pisos aprobados:	21 pisos	Número de viviendas aprobadas:	94
Otras destinaciones aprobadas:	178 celdas de carro privadas, 34 cuartos útiles, 31 celdas de carro visitantes	Total, destinaciones aprobadas:	94 viviendas, 178 celdas de carro privadas, 34 cuartos útiles, 31 celdas de carro visitantes
Uso aprobado:	Residencial	Tipología:	Multifamiliar

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

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

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



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

RESOLUCIÓN N° C2-23-1284 del  
16 de JUNIO de 2023  
TRÁMITE N° 05001-2-23-0075  
COE-2-2023-05824

Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	No genera, ya fue cancelada según licencia de urbanización	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	Equipamientos (Vivienda): 94.00 m <sup>2</sup>
* Nota: Una vez finalizada la obra será el Departamento Administrativo de Planeación la entidad competente para realizar la liquidación de las áreas y la manera de cumplirlas por parte del titular de la licencia.			
NOMENCLATURA ESPECÍFICA: Será la que otorgue la subsecretaría de Catastro-Medellín			

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

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

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental.
4. Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.
5. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes.
6. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
7. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
8. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
9. La edificación se deberá proyectar dando cumplimiento a las disposiciones de seguridad contenidas en el Título J Requisitos de protección contra incendios en edificaciones, en especial J.3.5 evaluación de la provisión de resistencia contra fuego en elementos de edificaciones, y Título K Requisitos complementarios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuando le sea aplicable.
10. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable en caso de que este sea modificado.

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

1. Cumplir con el artículo 7 del Decreto 817 del 2008 del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Todo proyecto deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote y dar cumplimiento al Decreto 0113 de 2017 Manual del Espacio Público de Medellín y el Manual de Silvicultura Urbana.
3. Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión serán independientes de las de energía y estas últimas cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento, según se establece en el RETIE.
4. Se deberá garantizar que su atracción y generación vehicular no afecta negativamente los niveles de servicio de las vías cercanas existentes, ni los niveles de seguridad vial, porque minimiza los

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

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

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



- posibles conflictos que se puedan generar entre los actores de la vía (modos no motorizados y motorizados) y no afecta la accesibilidad a los predios vecinos; así mismo, deberá garantizar que los impactos ambientales por ruido y emisiones de material particulado generados por su demanda vehicular, no superan en ningún momento los límites permisibles.
5. Las fachadas semi - cerradas, sobre vacíos interiores o fachadas posteriores, contarán con ventanas con vidrio fijo esmerilado, grabado o en elementos similares, estarán ubicadas a una altura mínima de un metro con ochenta (1,80), tomada desde el nivel de piso acabado interior, a partir de esta altura, se diseñarán de tal forma que se garantice la ventilación natural.
  6. Los muros laterales, posteriores (culatas) y las fachadas de toda edificación, se consideran elementos que definen o delimitan el espacio público y, como tales, tendrán un tratamiento de acabado final, con revestimiento, pintura o murales que se exigirá para el recibo de las obras por parte de la entidad competente, por lo tanto, tendrán un acabado final en obra blanca, es decir en materiales que impermeabilicen, aíslen y mejoren el aspecto de estas. No se posibilitará la estructura de la edificación a la vista.
  7. En caso de que la obra contemple ascensores, el número final de estos en edificios con uso residencial –vivienda- estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1,5 habitantes por alcoba.
  8. En toda edificación que cuente con ascensores, se garantizará su mantenimiento periódico de acuerdo con lo establecido en las NTC 5929-1 y NTC 5929- 2 (Revisión técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas, ascensores electromecánicos e hidráulicos, escaleras mecánicas y andenes móviles) y NTC 6003 (requisitos mecánicos), la cual, estará a cargo de la copropiedad o del propietario de la edificación.
  9. Los materiales del piso de rampas y escaleras serán antideslizantes y anticombustibles, estarán dotadas de pasamanos, y cumplirán con las demás normas sobre la materia, en especial las expedidas a nivel nacional.
  10. Las edificaciones estarán dotadas de las instalaciones de servicios públicos necesarias para su conexión a las redes de prestación de los servicios domiciliarios, sean propios o prestados por terceros.
  11. Contarán con tanques para almacenamiento de agua potable con la finalidad de prever la falta temporal del servicio público domiciliario. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas, lo cual deberá indicarse en los planos a aprobar por la curaduría con la respectiva licencia urbanística; así como el tamaño de éste y la capacidad de usuarios.
  12. El cálculo de la capacidad de dichos tanques se regirá por la Norma Técnica Colombiana -Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan, así como por otras normas técnicas que regulen la materia. El bombeo necesario para garantizar el suministro de agua atenderá las especificaciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.
  13. El Decreto 1348 de noviembre 5 de 2003, de la gerencia general de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. establece: "las edificaciones de cuatro (4) o más pisos, deberán contar con un sistema interior de bombeo y tanques auxiliares".
  14. Las edificaciones multifamiliares, contarán con un sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Incluirán zonas suficientes para el almacenamiento temporal previa a su recolección por el servicio de aseo y contarán con suministro de agua. En su interior incluirán los siguientes espacios: área para almacenamiento de residuos orgánicos, área para almacenamiento de los residuos no reciclables, área para almacenamiento de los residuos reciclables y área de circulación y maniobra para el personal encargado.
  15. Para el cálculo de las áreas requeridas y del número de recipientes se considerarán factores tales como: volumen promedio de residuos sólidos por habitante, frecuencia de recolección, densidad de la basura suelta y compactada, igualmente la capacidad de los recipientes.
  16. Los Cuartos para almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Cumplirán como mínimo los siguientes requisitos: Estarán cubiertos y contarán con acabados lisos en paredes para permitir su

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

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

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos, insectos y roedores. Contarán con sistemas de suministro de agua, de iluminación, control de incendios, ventilación y reventilación hacia el exterior, ya sea directamente o mediante ductos o buitrones; así mismo con drenaje de posibles lixiviados. Los pisos serán impermeables y garantizarán la facilidad para su limpieza y condiciones de seguridad con materiales antideslizantes, de suficiente dureza para resistir los esfuerzos de rodadura a que pueden estar sometidos. Entre otros.

17. Toda edificación que contemple más de cinco (5) pisos de altura dispondrá de ductos para la evacuación de residuos sólidos, cumpliendo con las normas y requisitos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de estos, así como la utilización de materiales lisos e inoxidables para su elaboración, Adicionalmente cumplirán con las siguientes condiciones:  
Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con superficies interiores lisas, resistentes, impermeables, anticorrosivas y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60°.  
Su sección interior será constante y no menor de cincuenta (50) centímetros de diámetro interior.  
Contará con especificaciones técnicas que permitan su limpieza y protección contra incendios.  
Las compuertas de los ductos de residuos sólidos situadas en los diferentes niveles de la edificación serán de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso, garantizando la no propagación de olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, en zonas comunes y con suficiente espacio de maniobra. Estas compuertas atenderán lo dispuesto en el Título J de la norma sismo resistente NSR\_10 o la norma que la modifique complemente o sustituya.  
Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de residuos sólidos, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, y tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos se depositen en los recipientes dispuestos para ello.  
Contará con instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener residuos sólidos.  
La boca terminal inferior del ducto estará provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.  
Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos, dispondrá de ventilación totalmente independiente.
18. Las celdas de estacionamientos de vehículos tienen como única finalidad el estacionamiento o parqueo de estos, y en estas áreas no se podrán realizar construcciones adicionales como cerramientos, mezanines y similares.
19. Las celdas para personas con movilidad reducida serán ubicadas cercanas al acceso principal y estarán señalizadas conforme con el Manual de Señalización Vial y la norma que lo modifique, complemente o sustituya.
20. Cada celda de estacionamiento tendrá dos tope llantas.
21. En lo referente a la visibilidad y maniobrabilidad las puertas no abrirán por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas. Se requieren además espejos que mejoren la visibilidad sobre el acceso y la salida de los vehículos y sobre las áreas públicas de circulación peatonal.
22. Tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o en material triturado con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje, evitando la inundación de este.
23. A efectos de la señalización y otras disposiciones, se cumplirá con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia, o la norma que lo modifique sustituya.
24. En relación con la protección contra incendios se cumplirán con lo establecido en la norma Sismo Resistente NSR\_10 título J: Requisitos de Protección Contra Incendio en Edificaciones y su título K: Requisitos Complementarios.
25. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida de los estacionamientos públicos y privados de grandes superficies y equipamientos, se colocará una

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

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

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



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

RESOLUCIÓN N° C2-23-1284 del  
16 de JUNIO de 2023  
TRÁMITE N° 05001-2-23-0075  
COE-2-2023-05824

- luz intermitente que indique la existencia de este y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos y colocar sistema de aviso de cantidad de celdas de parqueo disponibles para evitar demoras en el tiempo de estacionamiento del usuario.
26. Los muros de cierre en las fachadas deben ser resistentes al impacto de los vehículos e instalarán elementos de seguridad que minimicen la posibilidad de desprendimiento de elementos hacia el vacío, sin ir en detrimento de las dimensiones de voladizos y condiciones para fachadas y antejardines.
  27. Para la implementación de infraestructura de recarga eléctrica en estacionamientos se utilizarán pedestales o cajas de recarga ancladas a los muros del estacionamiento, sin ir en detrimento de la accesibilidad y circulación peatonal del mismo y se aplicará lo estipulado en la norma Técnica colombiana NTC 2050 o las normas que la modifiquen complementes o sustituyan.
  28. La instalación y control del módulo de recarga eléctrica, se realizará por personal calificado perteneciente a la compañía operadora de este servicio público domiciliario.
  29. Las edificaciones nuevas y existentes con uso residencial y edificaciones que cuenten con locales u oficinas podrán tener conexión eléctrica derivada desde el medidor de energía –contador- de cada vivienda, local u oficina, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente; únicamente con el fin de garantizar la conexión eléctrica posterior para la recarga de vehículos eléctricos. En edificaciones nuevas y existentes, se podrá autorizar un medidor – contador- adicional al de la vivienda, local u oficina, únicamente cuando sea para uso exclusivo de recarga de vehículos eléctricos y cuando el operador del servicio mediante concepto técnico defina que no es posible realizar la conexión eléctrica desde el medidor de energía –contador- existente, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente. En tal caso, el medidor -contador-adicional, tendrá numeración y color diferencial al de la vivienda, local u oficina, según especificaciones del operador del servicio y estará asociado a la celda de estacionamiento correspondiente. En ningún caso, se autorizará el cambio de uso del medidor –contador-, y en caso de que se realice un cambio de uso de este por parte del usuario, el operador del servicio efectuará el retiro de dicho medidor –contador-.
  30. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
  31. Para la construcción de piscina y áreas complementarias, se deberá dar cumplimiento a la Ley 1209 de 2008 reglamentada por el Decreto 0544 de 2015, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones.
  32. La edificación se deberá proyectar dando cumplimiento a las disposiciones de seguridad contenidas en las normas complementarias del Acuerdo 062 de 1999 y a las estipuladas en el Título J Requisitos de protección contra incendios en edificaciones, en especial J.3.5 evaluación de la provisión de resistencia contra fuego en elementos de edificaciones, y Título K Requisitos complementarios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuando le sea aplicable.
  33. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable en caso de que este sea modificado.

**ARTICULO QUINTO:** De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

**ARTICULO SEXTO:** Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** La vigencia de la presente licencia de construcción será de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días hábiles, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.

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

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



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

RESOLUCIÓN N° C2-23-1284 del  
16 de JUNIO de 2023  
TRÁMITE N° 05001-2-23-0075  
COE-2-2023-05824

licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y cumpliendo los términos expresados en el artículo 6 del decreto 1197 de 2016, el cual modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015.

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

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

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Medellín a los diez y seis (16) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023)

**LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO**  
Curador Urbano Segundo de Medellín  
Decreto 0381 de 2018  
Interventor: RITA INÉS GIRALDO RAMIREZ  
122-12.4-10.1

**NOTIFICACIÓN AL INTERESADO**

El día de hoy 27-06-23 siendo las 09:40 am se notifica el contenido de la presente Resolución a LUIS FERNANDO GAVIRIA MUÑOZ, con cedula de ciudadanía No. 70562689 y se le entrega copia auténtica de la misma.

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

EL NOTIFICADO:

C.C: 70562689

Nombre: LUIS FERNANDO GAVIRIA MUÑOZ

Dirección: Calle 55 N-45-55

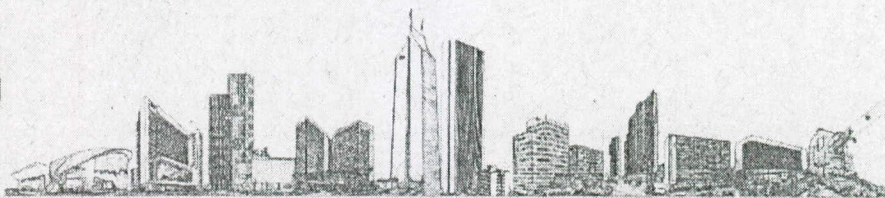
Teléfono: 5116199

EL NOTIFICADOR:

C.C: 43480707

Nombre: CAROLINA ARDICA BETANCUR



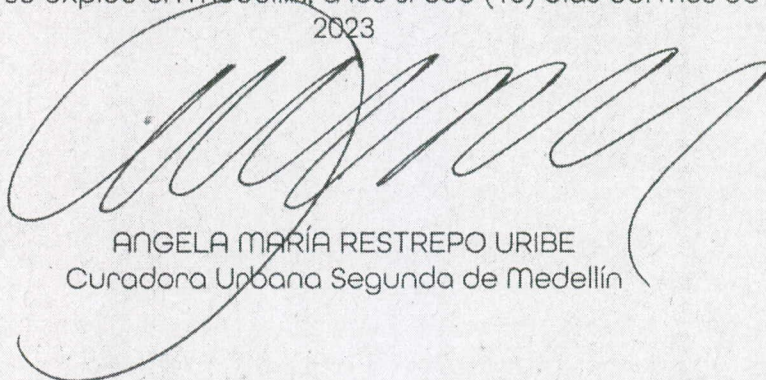


ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE – Curadora urbana segunda – Medellín

CONSTANCIA DE EJECUTORIA  
05001-2-23-0075

La Curadora Urbana Segunda de Medellín hace constar que en el trámite con radicado 05001-2-23-0075 del 2 de febrero del 2023, se surtió debidamente la notificación de la resolución No. C2-23-1284 del 16 de junio del 2023, según la cual se otorga URBANIZACIÓN Y OBRA NUEVA, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N<sup>o</sup> 001-1270141, por consiguiente la misma ha cobrado firmeza desde el trece (13) de julio de 2023, conforme lo establecido en el artículo 87 de la ley 1437 de 2011.

La presente se expide en Medellín, a los trece (13) días del mes de julio de 2023



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE  
Curadora Urbana Segunda de Medellín

Proyecto: cardila



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107323984939444**

**Nro Matrícula: 001-1270141**

Pagina 1 TURNO: 2023-495086

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:44:58 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-03-2017 RADICACIÓN: 2017-10406 CON: ESCRITURA DE: 14-02-2017

CODIGO CATASTRAL: **AAB0066PF**DECOD CATASTRAL ANT: 050010105140800020066000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE F (DESTINADO A FUTUROS EDIFICIOS 13 Y 14) CON AREA DE 8.169,77 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.17354 DE FECHA 29-11-2016 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIERON C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A., PROPROMOCIONES VESA S.A. (EN LIQUIDACION) E INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. "INUBERCO S.A." EL PREDIO OBJETO DE LOTE Y A SU VEZ DE ENGLOBE MEDIANTE 8 LOTES.LOS 8 LOTES CON MATRICULA 001-1052271, 1052273, 1052286, 1052287, 1052289, 1052291, 1052293, 1052295 ASI: ADQUIRIO C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A. SU DERECHO POR FUSION POR ABSORCION A CONSTRUCTORA BOLIVAR MEDELLIN S.A. SEGUN ESCRITURA 9664 DE 24-12-2009 NOTARIA 53 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 01-02-2010 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0925873.-ADQUIRIERON EL 100% DEL PREDIO CONSTRUCTORA BOLIVAR MEDELLIN S.A., PROMOCIONES VERA S.A. EN LIQUIDACION Y INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. INUBERCO S.A. POR TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL QUE LES HIZO FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA FIDEICOMISO CB 34214 (HOY). SEGUN ESCRITURA 1504 DE 11-03-2009 NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 02-04-2009 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0925873.-ADQUIRIO FIDUCOLOMBIA S.A. (HOY)., EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR FIDUCIA MERCANTIL, CON INVERSIONES KATANGA LTDA., E INVERSIONES CENSI HERNANDEZ Y CIA. S.C.S. INVERCENSI HERNANDEZ S.C.S., SEGUN ESCRITURA # 3888 DEL 28-06-96 NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21-08-96 EN EL FOLIO 64174.ADQUIRIO INVERSIONES CENSI HERNANDEZ Y CIA. S.C.S. INVERSI HERNANDEZ S.C.S., E INVERSIONES KATANGA LTDA., POR COMPRA A ANA NARANJO DE RESTREPO, SEGUN ESCRITURA # 3380 DEL 24-12-87 NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 05-01-88 EN EL FOLIO 64174.ADQUIRIO ANA NARANJO DE RESTREPO, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 3559 DE 07-06-2006 NOTARIA 12 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 21-06-2006 FIDUCOLOMBIA S.A. (HOY) FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTE Y DEL PREDIO CON MATRICULA 001-0064174 DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL PREDIO CON MATRICULA 001-0925873 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.- P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 3602 DEL 30-06-2010 NOTARIA 25 DE MEDELLIN CONSTITUCION DE URBANIZACION DE LA MATRICULA 001-925873 DE: C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A., PROMOCIONES VESA S.A. EN LIQUIDACION, INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. "INUBERCO S.A.", REGISTRADA EL 23-07-2010 DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LAS MATRICULAS 001-1052271/73/86/87/89/91/93/95 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 17.354 DEL 29-11-2016 NOTARIA 15 DE MEDELLIN ENGLOBE DE LAS MATRICULAS 001-1052271/73/86/87/89/91/93/95 DE: PROMOCIONES VESA S.A. (EN LIQUIDACION), C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A., INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.-INUBERCO S.A., REGISTRADA EL 14-02-2017 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 1269971 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 17 # 27A - (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE "F" (DESTINADO A FUTUROS EDIFICIOS 13 Y 14) #MUNICIPIO DE MEDELLIN.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107323984939444**

**Nro Matrícula: 001-1270141**

Pagina 2 TURNO: 2023-495086

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:44:58 AM

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

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

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1269971

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-04-2007 Radicación: 2007-29091

Doc: ESCRITURA 2038 del 28-03-2007 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA SOBRE PARTE (PREDIO PASIVO 001-892953)

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

DE: PARROQUIA DE BEATO MARIANO DE JESUS EUSSE HOYOS

**A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. FIDEICOMISO CB34214**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-04-2016 Radicación: 2016-29599

Doc: OFICIO 251 del 11-02-2016 FONVALMED de MUNICIPIO DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION (SEGUN RESOLUCION 094 DE 2014)

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN - FONVALMED

NIT.900.158.929-0

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 14-02-2017 Radicación: 2017-10373

Doc: OFICIO 2235 del 06-02-2017 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AUTORIZACION REGISTRO: 0905 AUTORIZACION REGISTRO A LA ESC.# 17.354 DEL 29/11/2016 NOT.15 MEDELLIN

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN - FONVALMED

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-02-2017 Radicación: 2017-10406

Doc: ESCRITURA 17354 del 29-11-2016 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE0: 0920 LOTE0

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

DE: C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A.

NIT# 8903075300 X

DE: INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. -NUBERCO S.A.

NIT# 8909159928 X

DE: PROMOCIONES VESA S.A. (EN LIQUIDACION)

NIT# 8110095369 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-02-2017 Radicación: 2017-10406

Doc: ESCRITURA 17354 del 29-11-2016 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A.

NIT# 8903075300



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

Certificado generado con el Pin No: 231107323984939444

Nro Matrícula: 001-1270141

Pagina 3 TURNO: 2023-495086

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:44:58 AM

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

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

DE: INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. -INUBERCO S.A.

NIT# 8909159928

DE: PROMOCIONES VESA S.A. (EN LIQUIDACION)

NIT# 8110095369

A: INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. -INUBERCO S.A.

NIT# 8909159928 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-02-2017 Radicación: 2017-10410

Doc: ESCRITURA 321 del 25-01-2017 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 17354 DEL 29/11/2016 NOTARIA 15 MEDELLIN, EN CUANTO A CITAR DE FORMA CORRECTA CORRECTA TITULO DE ADQUISICION Y CEDULA DE UNO DE LOS REPRESENTANTES.

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

DE: C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A.

NIT# 8903075300 X

DE: INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. -INUBERCO S.A.

NIT# 8909159928 X

DE: PROMOCIONES VESA S.A. (EN LIQUIDACION)

NIT# 8110095369 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-04-2021 Radicación: 2021-24135

Doc: OFICIO 8094 del 06-04-2021 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION

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

DE: FONVALMED

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-09-2023 Radicación: 2023-65486

Doc: ESCRITURA 6586 del 07-07-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$9,202,015,000

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S (INUBERCO S.A.S)

NIT 890.915.992-8

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A- FIDEICOMISO LEVEN-

X NIT 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-09-2023 Radicación: 2023-65487

Doc: ESCRITURA 9007 del 28-08-2023 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA PUBLICA 6586 DEL 7 DE JULIO DE 2023 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE LA NOMENCLATURA DEL INMUEBLE DE LA REFERENCIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A- FIDEICOMISO LEVEN-

NIT 830.053.812-2

DE: INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S (INUBERCO S.A.S)

NIT 890.915.992-8

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 231107323984939444**

**Nro Matrícula: 001-1270141**

Pagina 4 TURNO: 2023-495086

Impreso el 7 de Noviembre de 2023 a las 10:44:58 AM

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

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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2018-5229	Fecha: 13-10-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O NUMERO CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL, RESOLUCION 201850020949 DE 06 DE MARZO DE 2018 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2022-2717	Fecha: 21-05-2022
CORREGIDA FECHA DE ESCRITURA 9664/2009 NOT.53 BOGOTA D.C. EN CASILLA DE COMPLEMENTACION. VALE LIDC			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha: 11-06-2022
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: CI2017-132	Fecha: 09-03-2017
SE CORRIGE INFORMACION GENERAL. VALE LIDC			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-495086**

**FECHA: 07-11-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

NOTARÍA ( ) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: [\*]**

**NATURALEZA DEL ACTO:** CANCELACIÓN HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA -----

**DE: [\*]** -----

**NATURALEZA DEL ACTO:** TRANSFERENCIA A TTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL -----

**DE:** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LEVEN - NIT 830.053.812-2 -----

**A: [\*]**

**NATURALEZA DEL ACTO:** CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA -----

**DE: [\*]**

**A: [\*]**

Ante el despacho de la Notaría ( ) del Círculo Notarial de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, cuyo Notario es el(la) Dr.(a) [\*], a los [\*] ([\*]) **DÍAS DEL MES DE [\*] DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2.023)**, comparecieron -----

**ACTO PRIMERO. DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA**

Comparece el(la) doctor(a) [\*], mayor de edad, domiciliado(a) en Medellín, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número [\*], quien manifiesta: -----

**PRIMERO.** Que para los efectos de este acto, obra en su calidad de [\*] del **BANCO [\*]-NIT. [\*]**, establecimiento de crédito con domicilio principal en [\*], legalmente constituido mediante la escritura pública [\*] del [\*] de [\*] de [\*], otorgada en la Notaría [\*], varias veces reformada, de conformidad con el poder especial otorgado por [\*]

identificado con cédula de ciudadanía número [\*], en su calidad de [\*] en nombre y representación de BANCO [\*] S.A., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y Poder que se entrega para que se protocolice con esta escritura.-----

**SEGUNDO:** Que el **FIDEICOMISO LEVEN**, cuya vocera y administradora es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, constituyó hipoteca abierta, de primer grado y sin límite de cuantía a favor del **BANCO [\*] S.A.**, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-1270141, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, denominado Lote F (Destinado a Futuros Edificios 13 y 14) ubicado en la ciudad de Medellín, mediante Escritura Pública Número [\*] del [\*] de [\*] de 20[\*] de la Notaría QUince de Medellín debidamente registrada. -----

**TERCERO:** Que el **FIDEICOMISO LEVEN**, cuya vocera y administradora es la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, mediante la escritura pública número [\*] de [\*] de 20[\*] de la Notaría [\*] de Medellín, debidamente registrada, sometió el **LOTE F (Destinado a Futuros Edificios 13 y 14)**, identificado con matrícula inmobiliaria número 001-1270141 al régimen de propiedad horizontal, dando origen a los inmuebles cuya desafectación parcial de la hipoteca se pretende mediante el presente acto. -----

**CUARTO.** Que obrando en el carácter y representación antes indicados, **LIBERA o DESAFECTA DE LOS GRAVAMENES HIPOTECARIOS ANTES MENCIONADOS**, los siguientes bienes inmuebles: -----

[\*]

**ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 017- [\*] DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN – ZONA SUR - ANTIOQUIA Y CON EL CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO [\*]. -----**

**QUINTO.** EL ANTERIOR INMUEBLE QUE HACE PARTE INTEGRANTE DE LA URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE

MEDELLÍN - ANTIOQUIA, UBICADO EN LA NOMENCLATURA URBANA CALLE 17 No. 27

A. La presente desafectación no produce novación o modificación de la obligación principal garantizada, ni de los términos y condiciones de la escritura en la cual consta. -----

**SEXTO:** Que para efectos fiscales y notariales, a esta desafectación se le fija la suma total de:

**[\*] PESOS M.L. (\$ )**. -----

**SÉPTIMO:** Que salvo lo expresado en la cláusula anterior, la hipoteca de mayor extensión mencionada en la cláusula segunda y demás garantías constituidas sobre los inmuebles gravados con la misma y en cuanto no haya sido liberados expresamente de tal gravamen, quedan vigentes y a favor del BANCO [\*] S.A. -----

**ACTO SEGUNDO. – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN  
FIDUCIA MERCANTIL**

Comparecieron: -----

1. La señora **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043, quien en el presente acto comparece en su calidad de Gerente de la sucursal de Medellín, y como tal obra en nombre y representación de Alianza Fiduciaria S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10°) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LEVEN**, identificado con el NIT 830.053.812-2, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y del patrimonio



autónomo que lo conforma, documentos que se protocolizan con esta escritura, para que se inserten en las copias que se expidan, sociedad que en adelante se denominará el **FIDEICOMISO**, -----

2. El señor **JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.776.033, quien en el presente acto obra en nombre y representación legal de la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S (INUBERCO S.A.S)**, identificada con **NIT. 890.915.992-8**, con domicilio en la Ciudad de Medellín, constituida por escritura pública número 5322 del 24 de noviembre de 1975 de la Notaría 4° de Medellín, registrada el 10 de diciembre de 1975, en el libro 9°, bajo el folio 6750, debidamente autorizado por la Junta Directiva para suscribir el presente contrato según Acta Nro. **[\*]** del **[\*]** de **[\*]**, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín y el referida acta, documentos que se protocolizan con esta escritura, para que se inserten en las copias que se expidan, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** -----

3. **[\*]**, mayor de edad, domiciliado(a) en **[\*]**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **[\*]** expedida en **[\*]**, de estado civil **[\*]**, quien obra en nombre propio y en adelante se denominará **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, y manifestaron: que han celebrado la presente TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO DE EN FIDUCIA MERCANTIL contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes antecedentes:

#### **ANTECEDENTES.**

1. Mediante documento privado del 16 de marzo de 2022, modificado parcialmente mediante otrosí del 02 de octubre de 2023, entre la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S**, en calidad de **FIDEICOMITENTE Y**

BENEFICIARIO, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de FIDUCIARIA, se suscribió un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA LEVEN, en adelante el FIDEICOMISO, con el fin de llevar a cabo el proyecto inmobiliario denominado "LEVEN". -----

2. El objeto de dicho contrato de fiducia mercantil es que la fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO **LEVEN**, entre otras cosas, i) Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieren a título de fiducia mercantil para la conformación del FIDEICOMISO **LEVEN**, y de aquellos que en ejecución del contrato de fiducia mercantil le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del Fideicomitente, ii) A través del FIDEICOMISO, permitir que el FIDEICOMITENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa y iii) Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISO transfiera a los Beneficiarios de Área a título de Beneficio en Fiducia Mercantil, las unidades inmobiliarias privadas resultantes del proyecto. -----
3. En el FIDEICOMISO, quedó previsto que EL FIDEICOMITENTE puede vincular terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda a los BENEFICIARIOS en una o varias Unidades Inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas les corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el PROYECTO, por lo anterior lo que les corresponda a los EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO, beneficio que les será cubierto exclusivamente con la presente transferencia contentiva de la(s) unidad(es) y en los derechos en la copropiedad que se especifican más adelante por su área y linderos. -----

4. Que **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S**, en su calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO LEVEN es la única encargada del desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **URBANIZACIÓN LEVEN – P.H. -----**
4. **EL (LA)(LOS) BENEFICIARIO(A) DE ÁREA** suscribió(eron) contrato de vinculación o encargo fiduciario para el FIDEICOMISO denominado **FIDEICOMISO LEVEN**, por medio de la cual instruyeron a la Fiduciaria en calidad de Vocera y Administradora del referido Fideicomiso, entre otras cosas, para, (i) recibir los pagos que realizaran para la adquisición de los inmuebles que se transfieren por medio de la presente Escritura Pública, y, (ii) para poner a disposición de la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S**, en su calidad de FIDEICOMITENTE los dineros entregados por los acá **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, una vez el Fideicomitente cumpliera con las condiciones de giro. -----
5. **EL EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) el contrato de fiducia mercantil mencionado en la consideración de este documento y, en especial, que conoce(n) y acepta(n) que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** desarrollaron actividades relacionadas con la construcción, promoción y desarrollo del **PROYECTO**, el cual es entera responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con las instrucciones impartidas, entre otras, en el contrato de fiducia, de las cuales surgió para la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, únicamente, la obligación de celebrar el presente instrumento público.-
6. Que con base en estos antecedentes, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LEVEN**, concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que para el efecto le ha impartido **EL FIDEICOMITENTE**, de conformidad con las siguientes cláusulas. -----

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERO. OBJETO Y DESCRIPCION:** Por medio de la presente escritura pública la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**

**LEVEN**, y por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE**, transfiere a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, a título de Beneficio en fiducia mercantil el pleno derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre la totalidad del siguiente bien inmueble en Propiedad Horizontal: -----

[\*]

**EL ANTERIOR INMUEBLE SE IDENTIFICA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-[\*] DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN – ZONA SUR Y CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO [\*]. -----**

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

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LA)(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** expresamente manifiesta que ha conocido con antelación, en forma cabal y completa las especificaciones de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, planos arquitectónicos con su respectiva licencia, acabados y dotación de servicios de inmuebles objeto de la transferencia y que por tal razón lo aceptan en su totalidad. -----

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

**SEGUNDO:** Los inmuebles antes descritos y alinderados hacen parte integrante de la **URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en el municipio de Medellín

(Antioquia) y distinguido en la nomenclatura Urbana con el número [\*]. La URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL continúa con algunos detalles de construcción y garantías por atender, todo lo cual declara conocer y acepta **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, por lo cual autoriza al **FIDEICOMITENTE** para continuar con las labores de comercialización, construcción y garantía, incluyendo la instalación de sala de ventas, publicidad, ingreso de maquinaria y trabajadores. -----

**PARÁGRAFO.** Los inmuebles descritos forman parte de la URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, conformada por: dos edificios de veintiún pisos cada una y, 104 apartamentos en el Edificio 1 y 117 apartamentos en la Etapa 2, con sus respectivos parqueaderos y cuartos útiles independientes, más los bienes comunes enunciados en el reglamento de propiedad horizontal. -----

**LINDEROS GENERALES:** Los inmuebles antes descritos y alinderados se encuentra construidos el siguiente bien inmueble: -----

**“LOTE F (DESTINADO A FUTUROS EDIFICIOS 13 Y 14):** Un lote de terreno ubicado en la **URBANIZACIÓN YERBABUENA** de esta ciudad de Medellín, con un área aproximada de 8.169,77 metros cuadrados, cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 2a, 3, 4, 5, 6, 15, 374, 375, 358, 405, 370, 371, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 26, 26a, 404 y 2a, punto de partida, del plano CU-02 que se protocoliza en la Escritura Pública 17.354 del 29 de noviembre del dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, que linda: Entre los puntos 2a y 4, pasando por el punto 3, en línea recta, en una longitud aproximada de 19.48 metros, linda por el **NOROCCIDENTE**, con el lote que se cedió al Municipio de Medellín para vía pública; entre los puntos 4 y 15, pasando por los puntos 5 y 6, en línea curva, en una longitud aproximada de 14.49 metros, linda por el **NORORIENTE** y **NORTE**, con lote que se cedió al Municipio de Medellín para vía pública; entre los puntos 15 y 358, pasando por los puntos 374 y 375, en línea curva, en una longitud aproximada de 13.36 metros, linda por el **NOROCCIDENTE**, con lote que se cedió al Municipio de Medellín para vía pública; entre los puntos 358 y 370, pasando por el punto

405, en línea quebrada, en una longitud aproximada de 127.63 metros, linda por el **NORORIENTE**, con el LOTE E (DESTINADO A FUTUROS EDIFICIOS 8, 9, 10, 11 Y 12); entre los puntos 370 y 397, pasando por los puntos 371, 394, 395 y 396, en línea quebrada, en una longitud aproximada de 72.22 metros, linda por el **SURORIENTE**, con el Lote B, con matrícula inmobiliaria No. 001-925874; entre los puntos 397 y 26a, pasando por los puntos 398, 399, 400, 401, 402, 403 y 26, en línea quebrada, en una longitud aproximada de 46.05 metros, linda por el **SURORIENTE, SUR, SUROCCIDENTE y SURORIENTE**, con inmueble que es o fue de propiedad de Emilio Restrepo Uribe y Cía.; y entre los puntos 26a y 2a, pasando por el punto 404, en línea ligeramente quebrada, en una longitud aproximada de 90.10 metros, linda por el **SUROCCIDENTE**, con el LOTE A (DESTINADO A FUTURO EDIFICIO 1).ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 001-1270141 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE MEDELLÍN SUR Y CON EL CODIGO CATASTRAL NÚMERO [\*] -----

**TERCERO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que la URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos exigidos por la Ley 675 de 2001, por medio de la escritura pública No. [\*] del [\*] de [\*] de 20[\*] de la Notaria [\*] ( ) de Medellín, debidamente registrada. En consecuencia, en esta venta se entienden incluidos, además de los inmuebles antes especificados, derechos sobre los bienes y zonas comunes de la URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, en las proporciones indicadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, derechos éstos que se ejercerán conforme a lo allí dispuesto y con las limitaciones y restricciones establecidas en el reglamento, al cual EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, se obliga(n) a sujetarse. -----

**PARAGRAFO: EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** autoriza(n) desde ya a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LEVEN**, al **FIDEICOMITENTE** la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S** o quien haga sus veces como propietario inicial para aclarar , adicionar y/o reformar el

Reglamento, en cuanto hace relación a los índices de Copropiedad, en los términos previstos en el Reglamento mismo de Propiedad Horizontal sin necesidad de autorización previa de la Asamblea de Copropietarios. -----

**CUARTO: TITULOS DE ADQUISICION:** La sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LEVEN** adquirió el inmueble antes delimitado, mediante escritura pública numero **(6.586) del 07 de julio de 2023 de la Notaría 15 de Medellín**, aclarada mediante escritura pública número [\*] del [\*] de [\*] de 2023 de la Notaría 15 de Medellín, debidamente registradas, -----

La construcción por haberla levantado la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S** en su condición de FIDEICOMITENTE con sujeción a las siguientes resoluciones:

- a. Resolución Nro. [\*] del [\*] de [\*] de 20[\*] "Por medio de la cual se aprueba una licencia de [\*]" expedida por la Curaduría Urbana [\*] de Medellín, con su respectiva nota de ejecutoria. -----

En virtud de lo anterior el representante legal del FIDEICOMITENTE comparece en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito hipotecario de constructor otorgado por BANCO [\*] S.A. y recursos que suministraron EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO. ASI MISMO LA SOCIEDAD **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S.** EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE, MANIFIESTA PARA LOS EFECTOS PROPIOS DE LAS LEYES 365 DE 1997 y 793 DE 2002 O DE AQUELLAS NORMAS QUE LAS ADICIONEN, MODIFIQUEN O REFORMEN; QUE DICHA SOCIEDAD Y EL FIDEICOMISO ADQUIRIERON LOS INMUEBLES QUE ENAJENAN POR MEDIO DE ESTE INSTRUMENTO, CON RECURSOS PROVENIENTES U ORIGINADOS EN EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES LICITAS. -----

**SEXTO: PERMISO DE VENTAS:** LA SOCIEDAD **INVERSIONES URBANISMO Y**

**CONSTRUCCIONES S.A.S.** EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE se halla registrada ante el municipio de Medellín – Antioquia como Entidad dedicada a las actividades de enajenación de inmuebles con destino a vivienda, en relación con la URBANIZACIÓN LEVEN – Propiedad Horizontal, y su documentación está radicada con el N° [\*] del [\*] de [\*] de 20[\*]. -----

**SEPTIMO: VALOR DE LOS APORTES.** El valor total de los aportes para la adquisición de las unidades objeto de esta transferencia, es la suma de \_\_\_\_\_

PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ MCTE), cantidad que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** pagará(n) a **EL FIDEICOMISO**, de la siguiente manera: -----

**A).** La suma de [\*] **PESOS M.L. [\*]** recibidos a la fecha por **EL FIDEICOMISO** a su entera satisfacción y de conformidad. -----

**B).** El saldo restante o sea la suma [\*] **PESOS M.L. [\*]** pagará con el producto de un préstamo que para tal efecto les tiene aprobado "**BANCO [\*]**", el cual será garantizado con la constitución de hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía sobre los mismos inmuebles que adquieren por esta escritura, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la presente escritura.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato derivado del precio, la forma de pago y la entrega material de las unidades inmobiliarias objeto de la presente transferencia, por lo que la presente escritura se otorga en forma firme e irresoluble, ello siempre y cuando el **BANCO [\*] S.A.** realice efectivamente el desembolso a favor del **FIDEICOMISO**, de lo contrario **LAS PARTES** podrán ejercer la condición resolutoria en los términos del artículo 1546 del Código Civil colombiano. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Con relación al precio y forma de pago, **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** y el **FIDEICOMITENTE** en calidad de enajenador de vivienda y constructor conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de



2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción de la presente Escritura Pública manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. Que el valor del inmueble atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia. -----

Desde la fecha de entrega del inmueble y hasta la fecha en que **BANCO [\*] S.A.**, abone a **EL FIDEICOMITENTE** por intermedio del **FIDEICOMISO** la suma determinada en esta cláusula, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerán y pagarán intereses de subrogación sobre la suma financiada por **BANCO [\*] S.A.** -----

**PARAGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE, EL FIDEICOMISO y EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** autorizan expresa e irrevocablemente a **BANCO [\*] S.A.**, para que el producto del préstamo que se le otorgue a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** sea abonado directamente a la obligación hipotecaria que **EL FIDEICOMISO** tenga a favor de **BANCO [\*] S.A.** y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada directamente a **EL FIDEICOMISO**. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez el comprador cumpla con los requisitos exigidos por el Banco y firme debidamente la escritura de hipoteca si así lo autoriza **BANCO [\*]**. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier circunstancia, el BANCO [\*] no desembolsa el crédito, **EL (LA)(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, se constituirá(n) en deudor(es) del **EL FIDEICOMITENTE**, así como del FIDEICOMISO y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y **EL FIDEICOMITENTE** y/o el **FIDEICOMISO** podrá(n) hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de **EL (LA)(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. -----

**PARÁGRAFO TERCERO: LAS PARTES RENUNCIAN EXPRESAMENTE EN BENEFICIO MUTUO A CUALQUIER CONDICION RESOLUTORIA QUE SE DERIVE DE LA NO ENTREGA DE LOS INMUEBLES, DEL IMPAGO DEL PRECIO Y EN GENERAL DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, Y POR LO TANTO LA VENTA SE OTORGA DE MANERA FIRME E IRRESOLUBLE SIEMPRE Y CUANDO EL BANCO [\*] S.A. REALICE EL DESEMBOLSO DEL CRÉDITO, DE LO CONTRARIO RL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISO PODRÁN SOLICITAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO.** -----

**OCTAVO: LIMITACIONES AL DOMINIO: EL FIDEICOMISO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE**, garantiza que los inmuebles objeto de esta venta se hallan libres de toda clase de gravámenes, medidas cautelares y limitaciones al dominio en general, tales como hipotecas, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades, y cualquier otra limitación al dominio, a excepción de las propias e inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal constituido mediante el acto cuarto de la escritura pública No. [\*] del [\*] de [\*] de 20[\*] de la Notaría Quince de Medellín, debidamente registrada y el de la HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO EN MAYOR EXTENSION, sobre los lotes en los que se desarrolló la URBANIZACIÓN LEVEN – PROPIEDAD HORIZONTAL, de cuya hipoteca se desafectan los inmuebles antes descritos en este mismo instrumento, en el acto primero del presente instrumento público. -----

En todo caso, el **FIDEICOMITENTE**, esto es **LA SOCIEDAD INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S** se obliga al saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios de los bienes dados en venta, en los casos de la ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** el **FIDEICOMITENTE**, esto es la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, hace dicha obligación de saneamiento extensiva no solo hacia **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sino también frente a terceros a quienes esta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas **EL FIDEICOMITENTE** dichas obligaciones. Queda **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como sociedad propiamente dicha y como vocera del **FIDEICOMISO**, y el **FIDEICOMISO**, expresamente relevados de la obligación de responder tanto por evicción y vicios redhibitorios, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA** por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO** denominado **FIDEICOMISO LEVEN** y de conformidad con lo establecido en la presente escritura. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE**, esto es **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S**, quien tiene, además, la calidad de enajenador de vivienda y constructor, conforme se encuentra definido en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, y, garantiza por diez (10) años, en caso de que se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil. -----

**PARÁGRAFO TERCERO: INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S** concurrirá a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y/o del FIDEICOMISO** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **LA FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra ellas si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula y en el Contrato de Fiducia Mercantil. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** En cuanto a hipotecas, esta(s) unidad(es) privada(s) soporta(n) la constituida en mayor extensión a favor de **BANCO [\*] S.A** mediante escritura pública número

[\*] del [\*] de [\*] de 20[\*] en la Notaría Quince del Círculo de Medellín, registrada en el folio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria número 001-1270141 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Antioquia. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Derivado de lo anterior, **BANCO [\*] S.A** por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario la(s) unidad(es) privada(s) que se transfiera(n) por esta escritura, todo lo cual consta en el acto primero. Es obligación de la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S** hacer entrega del certificado expedido por BANCO [\*] S.A a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO LEVEN** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre la(s) unidad(es) privada(s) descrita(s) en la Cláusula Primera anterior. -----

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

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO** o quien haga sus veces, queda facultada para constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre parte del lote donde se construye la **URBANIZACIÓN LEVEN – PROPIEDAD HORIZONTAL** la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. También queda autorizada para constituir, si así se requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen a la urbanización, o a estos predios, la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s), se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser

constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la urbanización, sin requerir autorización o comparecencias adicionales al FIDEICOMISO. ---

**NOVENO: LA SOCIEDAD INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S**

garantiza que los inmuebles que se transfieren por este instrumento cuentan con los servicios públicos exigidos por las autoridades municipales: acueducto, energía, red de gas en espera de conexión por cada propietario, alcantarillado y con las obras de urbanismo exigidos por las autoridades administrativas para el otorgamiento de la respectiva licencia de construcción. La línea, el aparato telefónico y los demás servicios de telecomunicaciones como televisión e internet, deberán ser tramitados por exclusiva cuenta y riesgo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA.** -----

**DECIMO: LA SOCIEDAD INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S**, por su cuenta y riesgo y sin intervención alguna ni responsabilidad de la Fiduciaria ni del **FIDEICOMISO**, ya hizo entrega real y material de los inmuebles a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA.** **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** declara(n) haberlo(s) recibido a satisfacción y por los linderos expresados -----

**PARAGRAFO: GASTOS:** Los gastos que se causen en el otorgamiento de la presente escritura, en razón de la venta, incluyendo el impuesto departamental, derechos Notariales, protocolo y otros, serán cubiertos por mitades entre **EL FIDEICOMITENTE** y **EL EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA;** los gastos de inscripción de la transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y todos los gastos que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca en favor de "**BANCO [\*]**" y los de la respectiva cancelación en la debida oportunidad, serán por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, como también los demás gastos legales y los certificados de propiedad y libertad que deben entregar a "**BANCO [\*] S.A.**"-----

**DECIMO PRIMERO:** En cuanto a la estabilidad, calidad técnica y demás ítems exigidos, la construcción cumple con las normas y códigos de sismo-resistencia vigentes a la fecha de expedición de las respectivas licencias de construcción en Colombia, todo lo cual garantiza

la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S.** -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE** quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el PROYECTO ante la Subsecretaría de Catastro Municipal. ---

**DECIMO SEGUNDO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sólo comparece en este contrato como administradora y vocera del FIDEICOMISO denominado **FIDEICOMISO LEVEN** por tanto, con límite de responsabilidad en los activos que lo conforman, transfiriendo en dicha calidad el (los) inmueble(s) objeto de este contrato. En ningún momento podrá entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato y por esta razón no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, la cual es responsabilidad exclusiva y excluyente del **EL FIDEICOMITENTE**, en su condición de responsable frente a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA. **EL FIDEICOMITENTE**, expresa e irrevocablemente, exime a **LA FIDUCIARIA** de toda responsabilidad técnica, administrativa, financiera y de cualquier otro orden relacionada con el Proyecto, así como por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de los contratos de encargo fiduciario de vinculación al **FIDEICOMISO LEVEN**, al igual que por todo lo relacionado con la titulación de los bienes de dominio particular. -----

**DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, DESARROLLADOR, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho

proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

-----  
 Presente(s) [\*], mayor(es) de edad, vecino(s) de [\*], identificado(s) con la(s) cedula(s) de ciudadanía número(s) [\*], de estado civil [\*], y manifestó (aron):-----

A) Que obrando en la calidad indicada, ACEPTA(N) la presente escritura y en especial la venta en ella contenida. B) Que recibió(eron) materialmente los inmuebles a entera satisfacción. C) Que conocen(n) y acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal a que están sometidos el (los) inmueble(s) y se obliga(n) a su estricto cumplimiento. D) Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO., y que declaran a paz y salvo por todo concepto a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como sociedad de servicios financieros y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LEVEN**, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni contra el **FIDEICOMISO** por ningún concepto.. E) Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** no es ni la constructora ni la interventora del proyecto, y que no participa de manera alguna en la determinación de la viabilidad o factibilidad financiera o técnica del Proyecto Inmobiliario, y que por lo tanto, no conoce las especificaciones técnicas del mismo, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por los perjuicios que la no ejecución de ese proyecto ocasione a **EL EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** o a terceros, responsabilidad que **EL EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** entiende(n) es única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE**.

-----  
 Presente el FIDEICOMITENTE identificado en la comparecencia, manifestó: -----

1.- Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de

beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción. -----

2.- Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del proyecto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley. -----

3.- Que por lo dicho, declara que ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción de la URBANIZACIÓN LEVEN – P.H y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. -----

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

5.- Que declara a paz y salvo a la Fiduciaria y al FIDEICOMISO LEVEN respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----

\*\*\*\*\*

**Previa interrogación del suscrito Notario acerca del estado civil de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA y si tiene(n) o no otro inmueble afectado a vivienda familiar para dar cumplimiento a LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2003, a lo cual manifestó(aron) bajo la gravedad de juramento que es(son) de estado(s) civil(es) [\*]. -----**

**HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTIA**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

El suscrito Notario Quince autorizó a los representantes legales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S., BANCO [\*] S.A y BANCO [\*] S.A.** para firmar fuera del despacho notarial. (Art. 12 del dto. 2148 de 1.983). -

-----

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno la encontraron conforme a sus conocimientos y voluntad y por no observar ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla, declarando expresamente estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto al nombre e identificación de cada contratante, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y títulos de adquisición del inmueble objeto de este contrato da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los otorgantes, conforme lo establece el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por enterados y en constancia firman. ---

-----

PARAGRAFO: DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 32° DEL DECRETO 1250 DE 1970, LA PRESENTE ESCRITURA DE CONSTITUCION DE HIPOTECA SOLO PODRA INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DE OTORGAMIENTO, Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO SE DEBERA OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA.-----

MANIFIESTA EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD VENDEDORA QUE POR TRATARSE DE UN PROYECTO NUEVO, NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION POR NO GENERARSE AUN DICHO COBRO. ----

ADVERTI EL REGISTRO DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL. -----

La presente Escritura original o matriz se extendió en las Hojas de Papel Notarial Números:

DERECHOS NOTARIALES: \$

Art. 23 de la Ley 546 de 1999. -----

Aporte a Superintendencia: \$

al Fondo Especial del Notariado: \$

E IVA: \$



**Alcaldía de Medellín**



Medellín, 26/11/2020

**INSCRIPCIÓN COMO ENAJENADOR DE INMUEBLES DESTINADOS A  
VIVIENDA**

Inscripción Nro. **021**

Respuesta a solicitud con radicado número 202010320845

**INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.**

**890.915.992-8**

**Carrera 39 No. 5 A 95 Oficina 809 Ed. Avantgarde**

La Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Control Urbanístico, le comunica que, se acepta su registro como enajenador de inmuebles destinados a vivienda en los términos del artículo 3° del Decreto 2610 de 1979. El número 8909159928, le identificará ante este despacho para los trámites pertinentes.

Este registro implica el sometimiento a nuestra inspección y vigilancia y las obligaciones de llevar la contabilidad de acuerdo con las normas que se prescriban, presentar anualmente el balance, obtener licencia para construir, radicar quince (15) días antes del inicio de la promoción, captación de recursos, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles la documentación para enajenar las unidades de vivienda resultantes y atender las órdenes y requerimientos de esta Secretaría.

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



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

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





## Alcaldía de Medellín

Se adquiere el compromiso con esta Dependencia de comunicar cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro, dentro de los veinte (20) días siguientes a la modificación, so pena de la imposición de multas.

Cordialmente,

**MAURICIO ESTEBAN VERGARA MONTOYA**  
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B. Inscripción Inversiones Urbanismo y Construcciones S.A. NIT.890915992-8; **Cr. 39 # 5 A 95 Of. 809 Ed. Avantgarde;** [mary.echeverri@incoconsa.com](mailto:mary.echeverri@incoconsa.com)

Elaboró: Gloria María Pérez Buritica Profesional Universitaria – Secretaría de Gestión y Control Territorial	Revisó: Roosevelt Jair Ospina Sepúlveda Líder de Programa – Secretaría de Gestión y Control Territorial
---	--

## SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

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



NOTARÍA ( ) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: [\*]

NATURALEZA DEL ACTO: CANCELACIÓN HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA  
CUANTÍA -----

DE: [\*] -----

NATURALEZA DEL ACTO: TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA  
MERCANTIL -----

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL  
FIDEICOMISO LEVEN - NIT 830.053.812-2 -----

A: [\*]

NATURALEZA DEL ACTO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA -----

DE: [\*]

A: [\*]

Ante el despacho de la Notaría ( ) del Círculo Notarial de Medellín, Departamento de  
Antioquia, República de Colombia, cuyo Notario es el(la) Dr.(a) [\*], a los [\*] ([\*]) DÍAS DEL  
MES DE [\*] DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2.023), comparecieron -----

**ACTO PRIMERO. DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN ABIERTA  
SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA**

Comparece el(la) doctor(a) [\*], mayor de edad, domiciliado(a) en Medellín, identificado(a)  
con la cédula de ciudadanía número [\*], quien manifiesta: -----

**PRIMERO.** Que para los efectos de este acto, obra en su calidad de [\*] del BANCO [\*]- NIT.  
[\*], establecimiento de crédito con domicilio principal en  
[\*], legalmente constituido mediante la escritura pública [\*] del [\*] de [\*] de [\*], otorgada en la  
Notaría [\*], varias veces reformada, de conformidad con el poder especial otorgado por [\*]

identificado con cédula de ciudadanía número [\*], en su calidad de [\*] en nombre y representación de BANCO [\*] S.A., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y Poder que se entrega para que se protocolice con esta escritura.-----

**SEGUNDO:** Que el FIDEICOMISO LEVEN, cuya vocera y administradora es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., constituyó hipoteca abierta, de primer grado y sin límite de cuantía a favor del BANCO [\*] S.A., sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-1270141, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, denominado Lote F (Destinado a Futuros Edificios 13 y 14) ubicado en la ciudad de Medellín, mediante Escritura Pública Número [\*] del [\*] de [\*] de 20[\*] de la Notaría QUince de Medellín debidamente registrada. -----

**TERCERO:** Que el FIDEICOMISO LEVEN, cuya vocera y administradora es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., mediante la escritura pública número [\*] de [\*] de 20[\*] de la Notaría [\*] de Medellín, debidamente registrada, sometió el **LOTE F (Destinado a Futuros Edificios 13 y 14)**, identificado con matrícula inmobiliaria número 001-1270141 al régimen de propiedad horizontal, dando origen a los inmuebles cuya desafectación parcial de la hipoteca se pretende mediante el presente acto. -----

**CUARTO.** Que obrando en el carácter y representación antes indicados, **LIBERA o DESAFECTA DE LOS GRAVAMENES HIPOTECARIOS ANTES MENCIONADOS**, los siguientes bienes inmuebles: -----

[\*]

**ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 017-[\*] DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN – ZONA SUR - ANTIOQUIA Y CON EL CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO [\*]. -----**

**QUINTO.** EL ANTERIOR INMUEBLE QUE HACE PARTE INTEGRANTE DE LA URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE

MEDELLÍN - ANTIOQUIA, UBICADO EN LA NOMENCLATURA URBANA CALLE 17 No. 27

A. La presente desafectación no produce novación o modificación de la obligación principal garantizada, ni de los términos y condiciones de la escritura en la cual consta. -----

**SEXO:** Que para efectos fiscales y notariales, a esta desafectación se le fija la suma total de:

[\*] PESOS M.L. (\$) ). -----

**SÉPTIMO:** Que salvo lo expresado en la cláusula anterior, la hipoteca de mayor extensión mencionada en la cláusula segunda y demás garantías constituidas sobre los inmuebles gravados con la misma y en cuanto no haya sido liberados expresamente de tal gravamen, quedan vigentes y a favor del BANCO [\*] S.A. -----

**ACTO SEGUNDO. – TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN  
FIDUCIA MERCANTIL**

Comparecieron: -----

1. La señora **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043, quien en el presente acto comparece en su calidad de Gerente de la sucursal de Medellín, y como tal obra en nombre y representación de Alianza Fiduciaria S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública 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 de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LEVEN**, identificado con el NIT 830.053.812-2, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y del patrimonio

autónomo que lo conforma, documentos que se protocolizan con esta escritura, para que se inserten en las copias que se expidan, sociedad que en adelante se denominará el FIDEICOMISO, -----

2. El señor **JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.776.033, quien en el presente acto obra en nombre y representación legal de la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S (INUBERCO S.A.S)**, identificada con NIT. **890.915.992-8**, con domicilio en la Ciudad de Medellín, constituida por escritura pública número 5322 del 24 de noviembre de 1975 de la Notaría 4° de Medellín, registrada el 10 de diciembre de 1975, en el libro 9°, bajo el folio 6750, debidamente autorizado por la Junta Directiva para suscribir el presente contrato según Acta Nro. [\*] del [\*] de [\*], todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín y el referida acta, documentos que se protocolizan con esta escritura, para que se inserten en las copias que se expidan, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** -----
3. [\*], mayor de edad, domiciliado(a) en [\*], identificado(a) con la cédula de ciudadanía número [\*] expedida en [\*], de estado civil [\*], quien obra en nombre propio y en adelante se denominará **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, y manifestaron: que han celebrado la presente TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO DE EN FIDUCIA MERCANTIL contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes antecedentes:

#### ANTECEDENTES.

1. Mediante documento privado del 16 de marzo de 2022, modificado parcialmente mediante otrosí del 02 de octubre de 2023, entre la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S**, en calidad de FIDEICOMITENTE Y



BENEFICIARIO, y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de FIDUCIARIA, se suscribió un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA LEVEN, en adelante el FIDEICOMISO, con el fin de llevar a cabo el proyecto inmobiliario denominado "LEVEN". -----

2. El objeto de dicho contrato de fiducia mercantil es que la fiduciaria, como vocera del FIDEICOMISO **LEVEN**, entre otras cosas, i) Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieren a título de fiducia mercantil para la conformación del FIDEICOMISO **LEVEN**, y de aquellos que en ejecución del contrato de fiducia mercantil le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del Fideicomitente, ii) A través del FIDEICOMISO, permitir que el FIDEICOMITENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa y iii) Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por dicho FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISO transfiera a los Beneficiarios de Área a título de Beneficio en Fiducia Mercantil, las unidades inmobiliarias privadas resultantes del proyecto. -----
3. En el FIDEICOMISO, quedó previsto que EL FIDEICOMITENTE puede vincular terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda a los BENEFICIARIOS en una o varias Unidades Inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas les corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el PROYECTO, por lo anterior lo que les corresponda a los EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO, beneficio que les será cubierto exclusivamente con la presente transferencia contentiva de la(s) unidad(es) y en los derechos en la copropiedad que se especifican más adelante por su área y linderos. -----

4. Que **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S**, en su calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO LEVEN es la única encargada del desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **URBANIZACIÓN LEVEN – P.H.** -----
4. **EL (LA)(LOS) BENEFICIARIO(A) DE ÁREA** suscribió(eron) contrato de vinculación o encargo fiduciario para el FIDEICOMISO denominado **FIDEICOMISO LEVEN**, por medio de la cual instruyeron a la Fiduciaria en calidad de Vocera y Administradora del referido Fideicomiso, entre otras cosas, para, (i) recibir los pagos que realizaran para la adquisición de los inmuebles que se transfieren por medio de la presente Escritura Pública, y, (ii) para poner a disposición de la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, en su calidad de FIDEICOMITENTE los dineros entregados por los acá **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, una vez el Fideicomitente cumpliera con las condiciones de giro. -----
5. **EL EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) el contrato de fiducia mercantil mencionado en la consideración de este documento y, en especial, que conoce(n) y acepta(n) que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** desarrollaron actividades relacionadas con la construcción, promoción y desarrollo del **PROYECTO**, el cual es entera responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE**, de acuerdo con las instrucciones impartidas, entre otras, en el contrato de fiducia, de las cuales surgió para la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, únicamente, la obligación de celebrar el presente instrumento público.-
6. Que con base en estos antecedentes, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LEVEN**, concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que para el efecto le ha impartido **EL FIDEICOMITENTE**, de conformidad con las siguientes cláusulas. -----

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERO. OBJETO Y DESCRIPCION:** Por medio de la presente escritura pública la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**

LEVEN, y por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, transfiere a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, a título de Beneficio en fiducia mercantil el pleno derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre la totalidad del siguiente bien inmueble en Propiedad Horizontal: -----

[\*]

EL ANTERIOR INMUEBLE SE IDENTIFICA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-[\*] DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN – ZONA SUR Y CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO [\*]. -----

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

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LA)(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA expresamente manifiesta que ha conocido con antelación, en forma cabal y completa las especificaciones de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, planos arquitectónicos con su respectiva licencia, acabados y dotación de servicios de inmuebles objeto de la transferencia y que por tal razón lo aceptan en su totalidad. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. El(los) inmueble(s) que se transfiere(n). EL(LA)(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA es(son) el único beneficio al que éste tiene derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del FIDEICOMISO, tiene derecho a que se le adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene participación en los rendimientos del FIDEICOMISO. -----

SEGUNDO: Los inmuebles antes descritos y alinderados hacen parte integrante de la URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el municipio de Medellín

(Antioquia) y distinguido en la nomenclatura Urbana con el número [\*]. La URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL continúa con algunos detalles de construcción y garantías por atender, todo lo cual declara conocer y acepta **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**, por lo cual autoriza al **FIDEICOMITENTE** para continuar con las labores de comercialización, construcción y garantía, incluyendo la instalación de sala de ventas, publicidad, ingreso de maquinaria y trabajadores. -----

**PARÁGRAFO.** Los inmuebles descritos forman parte de la URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, conformada por: dos edificios de veintiún pisos cada uno y, 104 apartamentos en el Edificio 1 y 117 apartamentos en la Etapa 2, con sus respectivos parqueaderos y cuartos útiles independientes, más los bienes comunes enunciados en el reglamento de propiedad horizontal. -----

**LINDEROS GENERALES:** Los inmuebles antes descritos y alinderados se encuentra construidos el siguiente bien inmueble: -----

**"LOTE F (DESTINADO A FUTUROS EDIFICIOS 13 Y 14):** Un lote de terreno ubicado en la URBANIZACIÓN YERBABUENA de esta ciudad de Medellín, con un área aproximada de 8.169,77 metros cuadrados, cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 2a, 3, 4, 5, 6, 15, 374, 375, 358, 405, 370, 371, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 26, 26a, 404 y 2a, punto de partida, del plano CU-02 que se protocoliza en la Escritura Pública 17.354 del 29 de noviembre del dos mil dieciséis (2016) de la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, que linda: Entre los puntos 2a y 4, pasando por el punto 3, en línea recta, en una longitud aproximada de 19.48 metros, linda por el **NOROCCIDENTE**, con el lote que se cedió al Municipio de Medellín para vía pública; entre los puntos 4 y 15, pasando por los puntos 5 y 6, en línea curva, en una longitud aproximada de 14.49 metros, linda por el **NORORIENTE** y **NORTE**, con lote que se cedió al Municipio de Medellín para vía pública; entre los puntos 15 y 358, pasando por los puntos 374 y 375, en línea curva, en una longitud aproximada de 13.36 metros, linda por el **NOROCCIDENTE**, con lote que se cedió al Municipio de Medellín para vía pública; entre los puntos 358 y 370, pasando por el punto

405, en línea quebrada, en una longitud aproximada de 127.63 metros, linda por el **NORORIENTE**, con el LOTE E (DESTINADO A FUTUROS EDIFICIOS 8, 9, 10, 11 Y 12); entre los puntos 370 y 397, pasando por los puntos 371, 394, 395 y 396, en línea quebrada, en una longitud aproximada de 72.22 metros, linda por el **SURORIENTE**, con el Lote B, con matrícula inmobiliaria No. 001-925874; entre los puntos 397 y 26a, pasando por los puntos 398, 399, 400, 401, 402, 403 y 26, en línea quebrada, en una longitud aproximada de 46.05 metros, linda por el **SURORIENTE, SUR, SUROCCIDENTE y SURORIENTE**, con inmueble que es o fue de propiedad de Emilio Restrepo Uribe y Cía.; y entre los puntos 26a y 2a, pasando por el punto 404, en línea ligeramente quebrada, en una longitud aproximada de 90.10 metros, linda por el **SUROCCIDENTE**, con el LOTE A (DESTINADO A FUTURO EDIFICIO 1).ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 001-1270141 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE MEDELLÍN SUR Y CON EL CODIGO CATASTRAL NÚMERO [\*] -----

**Comentado [MAPU1]:** Completar información

**TERCERO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que la URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos exigidos por la Ley 675 de 2001, por medio de la escritura pública No. [\*] del [\*] de [\*] de 20[\*] [ de la Notaria [\*] ( ) de Medellín, debidamente registrada. En consecuencia, en esta venta se entienden incluidos, además de los inmuebles antes especificados, derechos sobre los bienes y zonas comunes de la URBANIZACIÓN LEVEN - PROPIEDAD HORIZONTAL, en las proporciones indicadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, derechos éstos que se ejercerán conforme a lo allí dispuesto y con las limitaciones y restricciones establecidas en el reglamento, al cual EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, se obliga(n) a sujetarse. -----

**Comentado [MAPU2]:** Completar información cuando se protocolice la escritura de constitución del RPH

**PARAGRAFO: EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** autoriza(n) desde ya a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LEVEN**, al **FIDEICOMITENTE** la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S** o quien haga sus veces como propietario inicial para aclarar , adicionar y/o reformar el

Reglamento, en cuanto hace relación a los índices de Copropiedad, en los términos previstos en el Reglamento mismo de Propiedad Horizontal sin necesidad de autorización previa de la Asamblea de Copropietarios. -----

**CUARTO: TITULOS DE ADQUISICION:** La sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LEVEN** adquirió el inmueble antes delimitado, mediante escritura pública numero **(6.586) del 07 de julio de 2023 de la Notaría 15 de Medellín**, aclarada mediante escritura pública número [\*] del [\*] de [\*] de 2023 de la Notaría 15 de Medellín, debidamente registradas, -----

La construcción por haberla levantado la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S** en su condición de FIDEICOMITENTE con sujeción a las siguientes resoluciones:

- a. Resolución Nro. [\*] del [\*] de [\*] de 20[\*] "Por medio de la cual se aprueba una licencia de [\*]" expedida por la Curaduría Urbana [\*] de Medellín, con su respectiva nota de ejecutoria. -----

En virtud de lo anterior el representante legal del FIDEICOMITENTE comparece en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito hipotecario de constructor otorgado por BANCO [\*] S.A. y recursos que suministraron EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al FIDEICOMISO. ASI MISMO LA SOCIEDAD **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S.** EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE, MANIFIESTA PARA LOS EFECTOS PROPIOS DE LAS LEYES 365 DE 1997 y 793 DE 2002 O DE AQUELLAS NORMAS QUE LAS ADICIONEN, MODIFIQUEN O REFORMEN; QUE DICHA SOCIEDAD Y EL FIDEICOMISO ADQUIRIERON LOS INMUEBLES QUE ENAJENAN POR MEDIO DE ESTE INSTRUMENTO, CON RECURSOS PROVENIENTES U ORIGINADOS EN EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES LICITAS. -----

**SEXTO: PERMISO DE VENTAS:** LA SOCIEDAD **INVERSIONES URBANISMO Y**

**CONSTRUCCION S.A.S.** EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE se halla registrada ante el municipio de Medellín – Antioquia como Entidad dedicada a las actividades de enajenación de inmuebles con destino a vivienda, en relación con la URBANIZACIÓN LEVEN – Propiedad Horizontal, y su documentación está radicada con el N° [\*] del [\*] de [\*] de 20[\*]. -----

**SEPTIMO: VALOR DE LOS APORTES.** El valor total de los aportes para la adquisición de las unidades objeto de esta transferencia, es la suma de \_\_\_\_\_

PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ MCTE), cantidad que **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** pagará(n) a **EL FIDEICOMISO**, de la siguiente manera: -----

A). La suma de [\*] PESOS M.L. [\*] recibidos a la fecha por **EL FIDEICOMISO** a su entera satisfacción y de conformidad. -----

B). El saldo restante o sea la suma [\*] PESOS M.L. [\*] pagará con el producto de un préstamo que para tal efecto les tiene aprobado " **BANCO [\*]** ", el cual será garantizado con la constitución de hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía sobre los mismos inmuebles que adquieren por esta escritura, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la presente escritura. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato derivado del precio, la forma de pago y la entrega material de las unidades inmobiliarias objeto de la presente transferencia, por lo que la presente escritura se otorga en forma firme e irresoluble, ello siempre y cuando el **BANCO [\*] S.A.** realice efectivamente el desembolso a favor del **FIDEICOMISO**, de lo contrario **LAS PARTES** podrán ejercer la condición resolutoria en los términos del artículo 1546 del Código Civil colombiano. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Con relación al precio y forma de pago, **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** y el **FIDEICOMITENTE** en calidad de enajenador de vivienda y constructor conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de

2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción de la presente Escritura Pública manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. Que el valor del inmueble atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia. -----

Desde la fecha de entrega del inmueble y hasta la fecha en que BANCO [\*] S.A., abone a EL FIDEICOMITENTE por intermedio del FIDEICOMISO la suma determinada en esta cláusula, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerán y pagarán intereses de subrogación sobre la suma financiada por BANCO [\*] S.A. -----

PARAGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE, EL FIDEICOMISO y EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA autorizan expresa e irrevocablemente a BANCO [\*] S.A., para que el producto del préstamo que se le otorgue a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA sea abonado directamente a la obligación hipotecaria que EL FIDEICOMISO tenga a favor de BANCO [\*] S.A. y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada directamente a EL FIDEICOMISO. Aceptamos que el desembolso se efectuará una vez el comprador cumpla con los requisitos exigidos por el Banco y firme debidamente la escritura de hipoteca si así lo autoriza BANCO [\*]. -----



**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier circunstancia, el BANCO [\*] no desembolsa el crédito, EL (LA)(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, se constituirá(n) en deudor(es) del EL FIDEICOMITENTE, así como del FIDEICOMISO y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), y EL FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISO podrá(n) hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de EL (LA)(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** LAS PARTES RENUNCIAN EXPRESAMENTE EN BENEFICIO MUTUO A CUALQUIER CONDICION RESOLUTORIA QUE SE DERIVE DE LA NO ENTREGA DE LOS INMUEBLES, DEL IMPAGO DEL PRECIO Y EN GENERAL DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, Y POR LO TANTO LA VENTA SE OTORGA DE MANERA FIRME E IRRESOLUBLE SIEMPRE Y CUANDO EL BANCO [\*] S.A. REALICE EL DESEMBOLSO DEL CRÉDITO, DE LO CONTRARIO RL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISO PODRÁN SOLICITAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO. -----

**OCTAVO: LIMITACIONES AL DOMINIO:** EL FIDEICOMISO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, garantiza que los inmuebles objeto de esta venta se hallan libres de toda clase de gravámenes, medidas cautelares y limitaciones al dominio en general, tales como hipotecas, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades, y cualquier otra limitación al dominio, a excepción de las propias e inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal constituido mediante el acto cuarto de la escritura pública No. [\*] del [\*] de [\*] de 20[\*] de la Notaría Quince de Medellín, debidamente registrada y el de la HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO EN MAYOR EXTENSION, sobre los lotes en los que se desarrolló la URBANIZACIÓN LEVEN – PROPIEDAD HORIZONTAL, de cuya hipoteca se desafectan los inmuebles antes descritos en este mismo instrumento, en el acto primero del presente instrumento público. -----

En todo caso, el FIDEICOMITENTE, esto es **LA SOCIEDAD INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S** se obliga al saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios de los bienes dados en venta, en los casos de la ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** el FIDEICOMITENTE, esto es la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S.**, hace dicha obligación de saneamiento extensiva no solo hacia **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sino también frente a terceros a quienes esta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas **EL FIDEICOMITENTE** dichas obligaciones. Queda **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como sociedad propiamente dicha y como vocera del **FIDEICOMISO**, y el **FIDEICOMISO**, expresamente relevados de la obligación de responder tanto por evicción y vicios redhibitorios, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA** por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO** denominado **FIDEICOMISO LEVEN** y de conformidad con lo establecido en la presente escritura. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL FIDEICOMITENTE**, esto es **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S**, quien tiene, además, la calidad de enajenador de vivienda y constructor, conforme se encuentra definido en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, y, garantiza por diez (10) años, en caso de que se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S** concurrirá a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y/o del **FIDEICOMISO** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **LA FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra ellas si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que le corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula y en el Contrato de Fiducia Mercantil. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** En cuanto a hipotecas, esta(s) unidad(es) privada(s) soporta(n) la constituida en mayor extensión a favor de **BANCO [\*] S.A** mediante escritura pública número

[\*] del [\*] de [\*] de 20[\*] en la Notaría Quince del Círculo de Medellín, registrada en el folio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria número 001-1270141 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Antioquia. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Derivado de lo anterior, **BANCO [\*] S.A** por este mismo público instrumento procederá a liberar del referido gravamen hipotecario la(s) unidad(es) privada(s) que se transfiera(n) por esta escritura, todo lo cual consta en el acto primero. Es obligación de la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONE S.A.S** hacer entrega del certificado expedido por **BANCO [\*] S.A** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO LEVEN** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre la(s) unidad(es) privada(s) descrita(s) en la Cláusula Primera anterior. -----

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

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO** o quien haga sus veces, queda facultada para constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre parte del lote donde se construye la **URBANIZACIÓN LEVEN – PROPIEDAD HORIZONTAL** la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. También queda autorizada para constituir, si así se requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen a la urbanización, o a estos predios, la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s), se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser

constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la urbanización, sin requerir autorización o comparecencias adicionales al FIDEICOMISO. ----

**NOVENO: LA SOCIEDAD INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S** garantiza que los inmuebles que se transfieren por este instrumento cuentan con los servicios públicos exigidos por las autoridades municipales: acueducto, energía, red de gas en espera de conexión por cada propietario, alcantarillado y con las obras de urbanismo exigidos por las autoridades administrativas para el otorgamiento de la respectiva licencia de construcción. La línea, el aparato telefónico y los demás servicios de telecomunicaciones como televisión e internet, deberán ser tramitados por exclusiva cuenta y riesgo de **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**. -----

**DECIMO: LA SOCIEDAD INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S**, por su cuenta y riesgo y sin intervención alguna ni responsabilidad de la Fiduciaria ni del **FIDEICOMISO**, ya hizo entrega real y material de los inmuebles a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**. **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** declara(n) haberlo(s) recibido a satisfacción y por los linderos expresados -----

**PARAGRAFO: GASTOS:** Los gastos que se causen en el otorgamiento de la presente escritura, en razón de la venta, incluyendo el impuesto departamental, derechos Notariales, protocolo y otros, serán cubiertos por mitades entre **EL FIDEICOMITENTE** y **EL EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**; los gastos de inscripción de la transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y todos los gastos que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca en favor de "**BANCO [\*]**" y los de la respectiva cancelación en la debida oportunidad, serán por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, como también los demás gastos legales y los certificados de propiedad y libertad que deben entregar a "**BANCO [\*] S.A.**"-----

**DECIMO PRIMERO:** En cuanto a la estabilidad, calidad técnica y demás ítems exigidos, la construcción cumple con las normas y códigos de sismo-resistencia vigentes a la fecha de expedición de las respectivas licencias de construcción en Colombia, todo lo cual garantiza

la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S.** -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE** quedó obligado a obtener el desglose de las unidades que forman el PROYECTO ante la Subsecretaría de Catastro Municipal. ---

**DECIMO SEGUNDO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sólo comparece en este contrato como administradora y vocera del FIDEICOMISO denominado **FIDEICOMISO LEVEN** por tanto, con límite de responsabilidad en los activos que lo conforman, transfiriendo en dicha calidad el (los) inmueble(s) objeto de este contrato. En ningún momento podrá entenderse que la misma ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato y por esta razón no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, la cual es responsabilidad exclusiva y excluyente del **EL FIDEICOMITENTE**, en su condición de responsable frente a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA. **EL FIDEICOMITENTE**, expresa e irrevocablemente, exime a **LA FIDUCIARIA** de toda responsabilidad técnica, administrativa, financiera y de cualquier otro orden relacionada con el Proyecto, así como por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de los contratos de encargo fiduciario de vinculación al **FIDEICOMISO LEVEN**, al igual que por todo lo relacionado con la titulación de los bienes de dominio particular. -----

**DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, DESARROLLADOR, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho

proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

-----  
Presente(s) [ \* ], mayor(es) de edad, vecino(s) de [ \* ], identificado(s) con la(s) cedula(s) de ciudadanía número(s) [ \* ], de estado civil [ \* ], y manifestó (aron):-----

A) Que obrando en la calidad indicada, ACEPTA(N) la presente escritura y en especial la venta en ella contenida. B) Que recibió(eron) materialmente los inmuebles a entera satisfacción. C) Que conocen(n) y acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal a que están sometidos el (los) inmueble(s) y se obliga(n) a su estricto cumplimiento. D) Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO., y que declaran a paz y salvo por todo concepto a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como sociedad de servicios financieros y como vocera y administradora del FIDEICOMISO **LEVEN**, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** ni contra el FIDEICOMISO por ningún concepto.. E) Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** no es ni la constructora ni la interventora del proyecto, y que no participa de manera alguna en la determinación de la viabilidad o factibilidad financiera o técnica del Proyecto Inmobiliario, y que por lo tanto, no conoce las especificaciones técnicas del mismo, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por los perjuicios que la no ejecución de ese proyecto ocasione a **EL EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** o a terceros, responsabilidad que **EL EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA** entiende(n) es única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE**.

-----  
Presente el FIDEICOMITENTE identificado en la comparecencia, manifestó: -----

1.- Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de

beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción. -----

2.- Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del proyecto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de ley. -----

3.- Que por lo dicho, declara que ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción de la URBANIZACIÓN LEVEN – P.H y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. -----

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

5.- Que declara a paz y salvo a la Fiduciaria y al FIDEICOMISO LEVEN respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----

\*\*\*\*\*

Previa interrogación del suscrito Notario acerca del estado civil de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA y si tiene(n) o no otro inmueble afectado a vivienda familiar para dar cumplimiento a LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2003, a lo cual manifestó(aron) bajo la gravedad de juramento que es(son) de estado(s) civil(es) [\*]. -----

**HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTIA**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

El suscrito Notario Quince autorizó a los representantes legales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCION S.A.S., BANCO [\*] S.A y BANCO [\*] S.A.** para firmar fuera del despacho notarial. (Art. 12 del dto. 2148 de 1.983). -

-----  
La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno la encontraron conforme a sus conocimientos y voluntad y por no observar ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla, declarando expresamente estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto al nombre e identificación de cada contratante, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y títulos de adquisición del inmueble objeto de este contrato da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los otorgantes, conforme lo establece el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por enterados y en constancia firman. ---

-----  
PARAGRAFO: DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 32° DEL DECRETO 1250 DE 1970, LA PRESENTE ESCRITURA DE CONSTITUCION DE HIPOTECA SOLO PODRA INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DE OTORGAMIENTO, Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO SE DEBERA OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA.-----

MANIFIESTA EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD VENDEDORA QUE POR TRATARSE DE UN PROYECTO NUEVO, NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE



ADMINISTRACION POR NO GENERARSE AUN DICHO COBRO. ----

ADVERTI EL REGISTRO DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL. -----

La presente Escritura original o matriz se extendió en las Hojas de Papel Notarial Números:

DERECHOS NOTARIALES: \$

Art. 23 de la Ley 546 de 1999. -----

Aporte a Superintendencia: \$ al Fondo Especial del Notariado: \$

E IVA: \$

## ACTA DE ENTREGA MATERIAL

### PROYECTO LEVEN – ETAPA 1

En el municipio de Medellín – Antioquia, en la Urbanización Leven – Propiedad Horizontal, ubicado en la [Nomenclatura Definitiva], se hizo presente un representante de la sociedad INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S identificada con NIT. 890.915.992-8 y los beneficiarios de área quienes se identifican a continuación:

Beneficiario de Área	Identificación	Porcentaje de Propiedad

Comparecen las partes con la finalidad de hacer entrega material en los términos del Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Leven de los siguientes bienes inmuebles:

Tipo de Inmueble	Nomenclatura	Área Privada	Área Construida

Entre el(los) suscrito(s) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, identificados como se especifica previamente, obrando en su propio nombre; y el delegado del Fideicomitente, identificado como aparece al final de este documento, en representación de la sociedad INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S quien a su vez suscribe el acta en nombre., se suscribe la presente ACTA DE ENTREGA de los inmuebles identificados previamente, pertenecientes a la Urbanización Leven – Propiedad Horizontal, previa las siguientes consideraciones:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** El (los) inmueble(s) que se entrega (n) materialmente al (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hace(n) parte de los bienes privados del único edificio que conforman la Etapa 1 del proyecto denominado URBANIZACIÓN SLOW, ubicado en la [Nomenclatura Definitiva] de la nomenclatura urbana del municipio de Medellín - Antioquia y que hace parte de una construcción de 21 pisos, con 104 apartamentos y sus respectivos parqueaderos y depósitos.

**SEGUNDA:** La entrega material de los bienes de dominio privado se realiza en condiciones para ser ocupados de manera inmediata, esto es, en condiciones de habitabilidad, sin perjuicio de las reformas que llegare(n) a ejecutar el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Adicionalmente, las garantías legales de líneas vitales y acabados ejecutados bajo el cargo de la sociedad INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S comenzarán a regir con la suscripción de la presente acta, y de estabilidad de la obra, empezará a correr a partir de la entrega del primer inmueble privado del edificio.

**TERCERA:** En ningún caso la sociedad INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S otorgará garantías legales o suplementarias sobre los acabados que ejecute(n) el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA bajo su propia cuenta y riesgo con contratistas externos ajenos a la obra.

**CUARTA:** Se entiende de conformidad con la Ley 675 de 2001 que junto con los bienes privados que se entregan al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la suscripción de la presente acta, también se entienden entregados los bienes comunes esenciales para su uso y goce. Por lo cual, posteriormente se limitará a verificar su funcionamiento con el administrador provisional, pero la entrega es concomitante con la presente entrega.

**QUINTA.** La sociedad INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S (INUBERCO S.A.S) lo invita a hacer una inspección detallada al momento del recibo del apartamento, por cuanto todo reclamo, imperfecto o garantía por temas estéticos o que puedan ser afectados por el uso normal o mudanzas expira en el momento mismo de la entrega.

## CLÁUSULAS

**PRIMERO: GARANTIA.** La sociedad INUBERCO S.A.S en su calidad de Constructora se compromete a reparar gratuitamente cualquier defecto que se detecte en el inmueble por mano de obra o por mala calidad del producto, lo anterior, siempre y cuando el mismo, no haya sufrido ninguna alteración por parte del usuario o de un tercero o hasta cuando el propietario o quienes habiten el apartamento a cualquier título, hagan reformas de cualquier índole y cuantía, de acuerdo a lo siguiente:

De conformidad con de la Ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor, el propietario tiene derecho a las siguientes garantías de ley:

- Doce (12) meses desde la entrega material del bien para los acabados como los resanes por fisuración de paredes por reacción de materiales o derivados de los asentamientos normales de la estructura. Cualquier reclamación se deberá reportar dentro del término de la garantía por escrito al constructor.
- Se excluye de la garantía las reparaciones de vidrios, espejos, filetes de estuco y aquellas partes o elementos estéticos que se exponen abiertamente a los trasteos y acomodación inicial del usuario y que sufren afectaciones como consecuencia de un mal uso, descuidos, mal mantenimiento o accidentes. Se recomienda al usuario su detallada verificación al momento de la entrega material del inmueble, pues dicha garantía expira en el acto de la entrega a entera satisfacción.
- Los aparatos de cocina: Electrodomésticos instalados dentro de la reforma, tales como horno, cubierta y campana, son de marca HACEB y todos tienen la garantía vigente indicada por el fabricante en el cuadernillo que para cada uno de ellos entrega el Constructor. En caso de requerir el servicio de garantía para dichos aparatos, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberán solicitarla directamente al servicio HACEB y presentar el cuadernillo y el acta de entrega del apartamento, en donde consta la fecha de entrega del inmueble.

**SEGUNDO: EXCLUSIONES:** no estará obligado el constructor ni la sociedad INUBERCO S.A.S a otorgar garantía sobre los bienes inmuebles ante la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

- a) Eventos de fuerza mayor o caso fortuito, incluyendo aquellos defectos producto de acciones de la naturaleza.
- b) Hecho exclusivo de un tercero ajeno a la CONSTRUCTORA o del mismo propietario y/o sus dependientes
- c) Uso indebido o incorrecto del bien por parte de (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sus dependientes, ocupantes de la unidad privada a cualquier título o visitantes.
- d) No atención a las instrucciones del manual de manejo del inmuebles y sus acabados, así como la instalación de los mismos por parte de (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sus dependientes, ocupantes de la unidad privada a cualquier título o visitantes.

- e) Inobservancia de las instrucciones de instalación y mantenimiento del inmueble, líneas vitales o acabados por parte de (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sus dependientes, ocupantes de la unidad privada a cualquier título o visitantes.
- f) Modificaciones, reformas o acabados.

**TERCERO. RECIBO.** El (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) recibido el inmueble a entera satisfacción, de acuerdo con las especificaciones ofrecidas y en buen estado general. Cualquier observación de parte del propietario con relación a los acabados que deban ser corregidos por **EL CONSTRUCTOR** no es impedimento para abstenerse a recibir, en todo caso se procederán a las respectivas correcciones si hubiese lugar a ellas de conformidad con el anexo 1 que hace parte integral de la presente acta.

**CUARTO. CARGOS Y COSTOS.** El (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA al recibir el inmueble acepta(n) los cargos que corresponden a éste con respecto a póliza de seguro, impuesto predial, valorización, costos de administración, servicios públicos e intereses de subrogación o de crédito, desde la fecha de entrega programada por la sociedad INUBERCO S.A.S de conformidad con los términos y condiciones pactados para ello en el contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Leven.

**QUINTO. TENENCIA.** El título de entrega de los bienes, hasta el momento de ser otorgada la escritura de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil que dé cumplimiento al contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso Leven, será a título de comodato precario según el imperio del artículo 775 del Código Civil con el único propósito de efectuar reformas y mejoras en los inmuebles y, en consecuencia, el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no podrá(n) aducir carácter de poseedor(es). Sin embargo, se otorga la mera tenencia al comprador del inmueble y en consecuencia, deberá hacerse cargo de las obligaciones que por impuestos, tasas o contribuciones se causen.

Para constancia, se firma en Medellín a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2023.

\_\_\_\_\_  
INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S  
NIT. 890.915.992-8

\_\_\_\_\_  
BENEFICIARIO(S) DE ÁREA  
Nombre:  
C.C.

\_\_\_\_\_  
BENEFICIARIO(S) DE ÁREA  
Nombre:  
C.C.

DIRECCION: \_\_\_\_\_

TELEFONO: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

## ANEXO 1. LISTA DE CHEQUEO Y OBSERVACIONES

### PRIMERO. LISTA DE CHEQUEO.

Contador de Energía Instalado Si \_\_\_ no \_\_\_ Medida \_\_\_\_\_  
Contador de Agua Instalado Si \_\_\_ no \_\_\_ Medida \_\_\_\_\_  
Contador de Gas Instalado Si \_\_\_ no \_\_\_ Medida \_\_\_\_\_  
Tablero de Breakers Instalado Si \_\_\_ no \_\_\_ Citófono Instalado Si \_\_\_ no \_\_\_  
Reglamento Prop. Horizontal Si \_\_\_ no \_\_\_ Manual de propietario Si \_\_\_ no \_\_\_

**SEGUNDO. OBSERVACIONES. OBSERVACIONES.** Se indican las observaciones efectuada(s) por el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA del inmueble, donde consta que el mismo, no tiene ningún impedimento para recibirlo y habitarlo y cuya corrección por parte de la constructora será realizada de acuerdo con el orden de entrega de la presente acta. Con la suscripción sin observaciones se entiende que el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA han recibido a entera satisfacción a pesar de solicitar las siguientes correcciones:

---

---

---

---

---

---

---

---

Las reparaciones que deban efectuarse con posterioridad a esta entrega y que no hayan quedado consignadas en la misma, se entiende que es parte de la garantía legal en el marco del alcance previamente indicado y deberán informarse **por escrito** a nuestra compañía, usando para tal fin el formato de garantía el cual puede descargar de nuestra página web [\*] o solicitarlo en la sala de ventas. Una vez esté completamente diligenciado, por favor envíelo como archivo adjunto al correo [\*]. No olvide poner en el asunto del correo el número de apartamento y nombre del proyecto. Estas comunicaciones serán atendidas por personal de la Compañía Constructora, en horas hábiles de trabajo y de acuerdo con el orden en que se reciban.

El Manual del Propietario que se entrega, brinda una importante información y en especial resume los aspectos técnicos relacionados con la construcción del inmueble. Recomendamos su lectura y conservación.

\_\_\_\_\_  
INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S  
NIT. 890.915.992-8

\_\_\_\_\_  
BENEFICIARIO(S) DE ÁREA  
Nombre:  
C.C.

\_\_\_\_\_  
BENEFICIARIO(S) DE ÁREA  
Nombre:  
C.C.

**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL  
FIDEICOMISO LEVEN  
PROYECTO LEVEN- PROPIEDAD HORIZONTAL  
ETAPA 1**

No. TAG\_NUMERO\_ENCARGO

<b>Fiduciaria</b>	<b>ALIANZA FIDUCIARIA S.A.</b> , sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali.
<b>Proyecto</b>	<b>LEVEN</b>
<b>Patrimonio Autónomo</b>	FIDEICOMISO LEVEN
<b>Inmueble</b> (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: TAG_NUMERO_INMUEBLE Garaje (s): TAG_HAY_GARAJE Deposito: TAG_HAY_DEPOSITO Área construida bruta del Apartamento aproximada: TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROX m² Incluye muros y buitrones. Área construida privada del Apartamento aproximada: TAG_AREA_PRIVADA m² Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 1.

**A) INFORMACIÓN BENEFICIARIO DE ÁREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO**

BENEFICIARIO DE ÁREA O FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO	Identificación	Dirección	Teléfono
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO

**B) JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.776.033, quien obra en este acto como representante legal de la Sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.S (INUBERCO S.A.S)- NIT. 890.915.992-8**, Sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública número 5322 del 24 de noviembre de 1975, otorgada en la Notaría 4 del Circulo notarial de Medellín, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín; sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE Y/O EL BENEFICIARIO**, y

**C)** La sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, entidad financiera constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) de la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali; con domicilio principal en Bogotá D.C. y con sucursal en Medellín; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No.3357 del 16 de junio de 1.986, representada en este contrato por la doctora **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Representante Legal; sociedad que en adelante y para los efectos de este documento se denominará **LA FIDUCIARIA** y/o **ALIANZA**,

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

#### **Antecedentes:**

1. **EL BENEFICIARIO** sobre un lote de terreno donde se desarrollará el PROYECTO y que surgirá del lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-1270141, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de MEDELLÍN, ubicado en el Municipio de MEDELLÍN (Antioquia), desarrollará la Urbanización LEVEN, que se desarrollará en dos etapas.

El área del lote podrá modificarse de conformidad con lo que al respecto certifique la entidad catastral competente e igualmente podrá variar como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes al PROYECTO, sus respectivas etapas o subetapas o de cualquier otra circunstancia que se origine en el requerimiento de una autoridad competente para el PROYECTO.

No obstante, la Urbanización LEVEN se planificó por etapas, el BENEFICIARIO se reserva el derecho de desarrollarlas o no, sin que para los que se hayan vinculado a una determinada etapa, puedan exigir el desarrollo de las demás, toda vez que las mismas están supeditadas a unas condiciones técnicas y de mercado.

2. Mediante documento privado del 16 de marzo de 2022 se constituyó el **FIDEICOMISO LEVEN**, modificado parcialmente por el otrosi #1 del 2 de octubre de 2023, el cual en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL FIDEICOMISO, del cual es vocera y administradora ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con el fin de permitir e instrumentar la construcción y comercialización de la urbanización LEVEN por parte de INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A., FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO de dicho Fideicomiso, el cual tiene por objeto que a través del mismo se desarrolle urbanización LEVEN por parte de EL BENEFICIARIO con la responsabilidad administrativa, financiera y técnica del mismo y que tiene las características indicadas en el numeral siguiente. Terminada cada una de las etapas de la urbanización LEVEN, la FIDUCIARIA, como vocera del Fideicomiso comparecerá en la escritura pública para transferir el derecho de dominio de las unidades resultantes de la etapa correspondiente a EL BENEFICIARIO DE ÁREA. EL BENEFICIARIO DE ÁREA se vincula para la administración de sus recursos al **FIDEICOMISO LEVEN**.

3. **EL PROYECTO:** Tiene las siguientes características:

- a. La urbanización LEVEN consta de dos torres de 21 pisos de 104 apartamentos en la Etapa 1 y 117 apartamentos en la Etapa 2, para un total de 198 apartamentos y parqueaderos. El proyecto se desarrollará en dos etapas constructivas. **Siendo objeto de este encargo la ETAPA 1**, que en adelante **se denominará EL PROYECTO**.

- b. El urbanismo de la Urbanización LEVEN, las representaciones gráficas de tal proyecto incluyendo todas las etapas siguientes y futuras y las proyecciones tentativas de vistas panorámicas, tienen un carácter meramente representativo y no constituyen elementos publicitarios objetivos, así, el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentra expresamente interesado en el desarrollo de LEVEN - ETAPA 1 y las condiciones relativas a la misma, a los elementos que componen el urbanismo de LEVEN - ETAPA 1, sin perjuicio de posibles modificaciones que pudieren llevar a cabo EL BENEFICIARIO según lo previsto en este Contrato. En este mismo sentido, el BENEFICIARIO DE ÁREA solo se encuentra facultado para exigir a EL BENEFICIARIO la ejecución de los elementos objetivos ofertados como parte de LEVEN ETAPA 1, frente a los cuales se configure una expectativa legítima de derecho y a medida que se vayan cumpliendo las condiciones para las siguientes etapas, las de aquella.
  - c. El desarrollo del urbanismo y la construcción es de responsabilidad única y exclusiva de **EL BENEFICIARIO**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para su ejecución. **ALIANZA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** será por tanto la propietaria fiduciaria del lote sobre el cual se edificará el PROYECTO, pero no tendrá injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **EL BENEFICIARIO** en virtud del presente encargo.
  - d. Las especificaciones, diseños, y demás características de **EL PROYECTO** han sido definidas por **EL BENEFICIARIO** y aceptadas por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y constan en los **Anexos** que hacen parte del presente contrato. (Anexo 1-plano; Anexo 2-listado de especificaciones).
  - e. **EL PROYECTO** puede ser objeto de modificaciones por ejemplo en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
  - f. Sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto LEVEN ETAPA 1 se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las entidades municipales de cesión de áreas para zonas públicas de vías y/o zonas verdes y podrá ser objeto de segregación y englobes para configurar el proyecto urbanístico. Esta circunstancia podrá modificar el área bruta del Lote de Terreno que corresponde a la urbanización, en su ETAPA 1, o del PROYECTO en su totalidad.
4. El contrato de fiducia señala que **EL BENEFICIARIO** puede vincular terceros a **EL FIDEICOMISO**, bajo la calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, quienes:
- a. Quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda a **EL BENEFICIARIO** en una o varias determinadas unidades inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas le corresponda en las zonas comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal al cual sea sometido **EL PROYECTO**.



- b. Lo que le corresponda a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por todo concepto en razón de la vinculación a **EL FIDEICOMISO** a través de contratos de encargo fiduciario como éste, le será cubierto exclusivamente, al momento de la transferencia, en esas determinadas unidades y en los derechos en la copropiedad.
  - c. Por la vinculación **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no adquiere el carácter de **FIDEICOMITENTE** ni de **BENEFICIARIO** con relación a los demás derechos asociados al patrimonio autónomo, los cuales serán de propiedad de **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**. Por lo tanto, no participará en los excedentes o en las pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** ni tiene derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones sobre el mismo.
5. **EL CONSTITUYENTE** tiene la intención de vincularse como **BENEFICIARIO DE AREA** del mencionado **FIDEICOMISO**, con miras a que, a la terminación de **EL PROYECTO, EL BENEFICIARIO** le haga entrega material de las unidades inmobiliarias que más adelante se identifican, y que **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO LEVEN** le efectúe la transferencia de las mismas en los términos y condiciones previstas en el presente contrato. Por lo tanto, con la firma del presente documento se vincula como **BENEFICIARIO DE ÁREA** con los derechos que en su favor se estipulan en el contrato de fiducia que dio lugar al **FIDEICOMISO LEVEN**, cuyo texto declara conocer y aceptar **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** por la suscripción del presente documento.
6. En razón a que **EL BENEFICIARIO** contrae para con **EL CONSTITUYENTE** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste contrae para con aquellos la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **EL BENEFICIARIO** por la vinculación, éste y aquél suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir a **ALIANZA** de la vinculación, se reglamenta el cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

## DECLARACIÓN

**DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA:** Con la suscripción del presente contrato, **EL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA**, declara bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregará a la FIDUCIARIA en desarrollo de lo previsto en el presente contrato, para su vinculación al FIDEICOMISO, provienen del giro ordinario de sus negocios y que no son producto de actividades ilícitas. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a LA FIDUCIARIA con respecto a dichos activos, con la suscripción del presente contrato se obliga irrevocablemente a responder ante las mismas, relevando de toda responsabilidad a **EL BENEFICIARIO, LA FIDUCIARIA** y al FIDEICOMISO y a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos.

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

## Cláusulas

### PRIMERA. Objeto:

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

2) Cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula SEGUNDA siguiente, transfiera al **FIDEICOMISO**, por cuenta de EL CONSTITUYENTE, los dineros entregados, los cuales se imputarán al valor de los inmuebles a los cuales se vincula **EL CONSTITUYENTE**. Los rendimientos producidos no harán parte del precio y serán de propiedad de **EL BENEFICIARIO**.

## PARÁGRAFO. PLAN DE PAGOS Y REGLAS.

### PLAN DE PAGOS Y REGLAS.

- I. **EL CONSTITUYENTE Y/O EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga irrevocablemente a entregar a ALIANZA la suma de TAG\_VALOR\_INMUEBLE\_EN\_NUMERO (TAG\_VALOR\_INMUEBLE\_EN\_LETRAS de pesos), así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUM ERO_CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUM ERO_VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUM ERO_FECHA

- A. Total cuota inicial: TAG\_CUOTA\_INICIAL  
B. Total financiación: TAG\_CREDITO\_HIPOTECARIO

Sobre esta suma **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, a partir de la fecha de la entrega material de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, intereses mensuales anticipados liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito constructor vigente en el momento de la entrega de los inmuebles, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

Se deja constancia y así expresamente declara conocer, entender y aceptar el BENEFICIARIO DE ÁREA, que estos intereses se causan y, por ende, deben cancelarse conforme se indicó a favor de EL BENEFICIARIO, toda vez que para la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) objeto del presente contrato a su favor que dará cumplimiento a lo pactado en el presente contrato, el BENEFICIARIO DE ÁREA no ha realizado los aportes a los que se obliga mediante la suscripción del presente, sino que el saldo del valor indicado en el Literal B de esta Cláusula el FIDEICOMISO lo percibirá con posterioridad a dicha entrega.

## II. NORMAS QUE REGULAN ESTE PLAN DE PAGOS:

1. Sobre esta suma el **BENEFICIARIO DE ÁREA** reconocerá y pagará, intereses moratorios sobre los recursos no entregados, los cuales serán liquidados a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán el FIDEICOMISO, pero no incrementarán el valor de las unidades inmobiliarias respecto a las cuales se vincula el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, todo lo anterior, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren en el presente contrato.
2. Los intereses sobre los dineros que el CONSTITUYENTE entregue a ALIANZA serán de propiedad del CONSTITUYENTE hasta el momento en que se cumplan las condiciones de giro dispuestas en este ENCARGO, lo cual implica que durante este periodo las utilidades o pérdidas sobre estos dineros serán parte del riesgo de la inversión del CONSTITUYENTE. No obstante, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, los dineros que hacen parte del ENCARGO serán propiedad del FIDEICOMISO y serán entregados a EL BENEFICIARIO, por lo cual, en

ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligan a efectuar al FIDEICOMISO para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

3. Los recursos así entregados se imputarán al valor de LA UNIDAD INMOBILIARIA al (a los) cual(es) se vincula el CONSTITUYENTE de acuerdo con lo previsto en el PLAN DE PAGOS. Los rendimientos financieros no harán parte del citado valor.
4. Los pagos que efectúe el CONSTITUYENTE y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.
5. Los pagos deberán ser entregados a **ALIANZA** directamente o a través del servicio de recaudo. Queda prohibida la entrega de pagos, cuotas o dineros ya sea en efectivo y/o cheques en la obra, en la sala de ventas del PROYECTO, o a empleados o representantes del FIDEICOMITENTE, así como en las sedes o domicilios de las entidades asociadas. La totalidad de los dineros previstos en el Plan de Pagos deberán aportarse al FIDEICOMISO
6. El incumplimiento en los pagos dará derecho a **ALIANZA** para exigir judicial o extrajudicialmente, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, o las que puedan adelantar **EL BENEFICIARIO** en su contra, de acuerdo con lo previsto en este contrato de encargo. Asimismo, el incumplimiento en los pagos acordados por sesenta (60) días calendario dará derecho a los FIDEICOMITENTES para instruir a **ALIANZA** la terminación del presente ENCARGO, conforme se establece más adelante en el presente contrato.
7. Cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de este contrato incumpla con los pagos previstos anteriormente, sin perjuicio de lo señalado más adelante, se causarán intereses a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán este encargo, pero no incrementarán el valor de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) el(los) CONSTITUYENTE(S) y/o BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se hubiere vinculado.
8. **RESPECTO DEL PRODUCTO DEL CRÉDITO AL QUE SE REFIERE EL LITERAL B:**
  - a. En el evento en que el(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliguen a entregar parte de los recursos por medio de la obtención de un crédito o mediante la celebración de un contrato de leasing, impartirán la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramiten el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del FIDEICOMISO, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia. El trámite del crédito corresponde adelantarlos directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y su no otorgamiento no los exime de la cancelación de los recursos que se comprometieron a aportar y por ende faculta a LA FIDUCIARIA y a EL BENEFICIARIO para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato en los términos del mismo y en la ley.
  - b. Para pagar la suma descrita en el literal B del plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a solicitar en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que **EL BENEFICIARIO**, así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMISO**. La solicitud de crédito deberá presentarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá acompañarse de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

- c. Transcurrido el plazo sin que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, **EL BENEFICIARIO** podrá a su elección:
- A) Cobrar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, a partir del vencimiento de los diez (10) días hábiles de la comunicación anterior sin que la solicitud se haya efectuado, intereses mensuales liquidados a la tasa comercial de mora más alta permitida por las disposiciones legales vigentes, sobre la suma descrita en el literal B, evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del presente contrato.
  - B) O **EL BENEFICIARIO** podrá requerir por comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste en el plazo de ocho (8) días hábiles adicionales cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, **EL BENEFICIARIO** podrá dar por terminado y resolver el presente contrato por incumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** habiendo lugar al cobro de la cláusula penal más adelante establecida, sin necesidad de ningún tipo de declaración judicial, notificando de esta decisión tanto a **ALIANZA** como al **BENEFICIARIO DE AREA** a través de comunicación escrita. **ALIANZA** en calidad de vocera del FIDEICOMISO LEVEN o **EL BENEFICIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la respectiva notificación, procederán a devolver, sin intereses y/o indexaciones de ninguna clase previa deducción de los gastos administrativos ocasionados en el proceso de comercialización, tales como reformas, comisiones de comercialización, cuatro por mil, intereses de subrogación, de mora, referidos, gastos de fiducia, etc., de las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio; quedando en este evento **EL BENEFICIARIO** facultado para hacer el cobro de la cláusula penal pactada y en libertad de vincular con relación a las unidades inmobiliarias de que trata el presente contrato, a nuevos beneficiarios de área, a partir de la fecha en que **EL BENEFICIARIO** le notifiquen a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** la terminación del contrato. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, éste deberá restituirlos simultáneamente al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **EL BENEFICIARIO** de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de **EL BENEFICIARIO**. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE AREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **EL BENEFICIARIO** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.
- d. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera a través de la cual solicitará el respectivo crédito, 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 ni a **EL BENEFICIARIO** ni a **ALIANZA**.
- e. Mientras se tramita el crédito con la entidad crediticia respectiva, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera correspondiente, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos para tal efecto. Copia de la solicitud de crédito oportunamente radicada ante la entidad financiera,

deberá ser enviada por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **EL BENEFICIARIO**. Todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito, tales como los certificados de tradición y libertad, las escrituras y los demás documentos necesarios para el estudio de títulos, el estudio de títulos mismo y el avalúo, entre otros, serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.

- f. **Negación o Aprobación Parcial del Crédito:** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera en mención no le otorga el crédito o leasing, o se lo otorga parcialmente, o no ha enviado ninguna comunicación al respecto, y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no allega en un plazo adicional de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, o de cumplido el plazo de treinta (30) días calendario antes mencionado, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, **EL BENEFICIARIO** requerirá mediante comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste dentro de los cinco (5) días hábiles cumpla con su obligación de pago. Transcurrido este plazo si el saldo adeudado no ha sido cancelado, **EL BENEFICIARIO** podrá dar por terminado y resolver el presente contrato por incumplimiento, sin necesidad de ningún tipo de declaración judicial dando aplicación a la cláusula penal. **EL BENEFICIARIO** notificará de esta decisión mediante comunicación escrita tanto a **EL BENEFICIARIO DE AREA** como a **ALIANZA** quien en su calidad de vocera del FIDEICOMISO LEVEN o **EL BENEFICIARIO**, si el FIDEICOMISO no contará con recursos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo de tal notificación, procederán a devolver, sin intereses y/o indexaciones de ninguna clase, previa deducción de los gastos administrativos ocasionados en el proceso de comercialización, tales como reformas, comisiones de comercialización, cuatro por mil, intereses de subrogación, de mora, referidos, gastos de fiducia, etc., de las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio; quedando en este evento **EL BENEFICIARIO** facultado para hacer el cobro de la cláusula penal pactada y en libertad de vincular con relación a las unidades inmobiliarias de que trata el presente contrato, a nuevos beneficiarios de área, a partir de la fecha en que **EL BENEFICIARIO** le notifique a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** la terminación del contrato. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, éste deberá restituirlos simultáneamente al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **EL BENEFICIARIO** de la suma de dinero que le corresponden, sin derecho a que se les reconozcan mejoras, salvo que para ello hubieren obtenido autorización previa y escrita de **EL BENEFICIARIO**. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE AREA** confiere mandato especial irrevocable y expreso a **EL BENEFICIARIO** y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.
- g. No obstante, **EL BENEFICIARIO** podrán optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que, como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura, para la cual fue citado, el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a cancelar intereses moratorios al FIDEICOMISO a la tasa máxima legal permitida.

- h. Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la subrogación o liquidación del crédito no se ha efectuado por causas imputables a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, **EL BENEFICIARIO** podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal B del plan de pagos y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a la tasa máxima permitida a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** sobre dicha suma, pudiendo **EL BENEFICIARIO** exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada en la cláusula décima de este encargo de vinculación.
- i. Para garantizar a la entidad financiera que le otorgue el crédito, el pago de éste, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sobre los inmuebles señalados en la cláusula tercera, en la misma escritura por la cual se le transfiera su dominio.
- j. En caso de tenerse otorgado el crédito por una entidad financiera y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** desea cambiarlo con otra entidad, deberá informar a **LA GERENCIA** inmediatamente por escrito, y le corresponderá pagar los intereses de mora desde el momento en el cual se encuentra el inmueble listo para su entrega material hasta el momento del respectivo desembolso, y demás gastos correspondientes al inmueble, tales como cuotas de administración, predial y demás gastos inherentes a la propiedad de La Unidad Inmobiliaria. Los gastos generados a favor de la entidad financiera con la que inicialmente se tramite del crédito, así como los generados con la nueva entidad financiera, deberán ser asumidos por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** en su totalidad oportunamente.
9. Si llegado el momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia hay pendiente el pago de alguna parte del precio descrita en el plan de pagos, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** estará obligado a cancelar la suma restante con sus respectivo intereses de mora antes de tal otorgamiento, en caso de continuar pendiente el pago de alguna suma de dinero **EL BENEFICIARIO** podrá requerir a **EL BENEFICIARIO DE AREA** que se asegure el pago de dicho saldo con hipoteca sobre los inmuebles materia de este contrato, o cualquier otro tipo de garantía, a favor de **EL BENEFICIARIO o EL FIDEICOMISO LEVEN** y se establecerá un plazo máximo para el cumplimiento de la obligación, so pena de hacer efectiva la garantía.
10. Alianza y **EL BENEFICIARIO** se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al fideicomiso.
11. El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles las obligaciones de dar y hacer en él previstas.

**SEGUNDA. Condiciones para la entrega de recursos:** Alianza hará entrega al fideicomiso de los recursos cuando se cumplan las siguientes condiciones de la ETAPA 1 del proyecto, siendo estas condiciones los requisitos que se deben cumplir para el inicio de la construcción del Proyecto:

1. Haber obtenido la licencia de urbanización y construcción de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO y encontrarse debidamente ejecutoriada. Nunca deberá estar la Licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
2. La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la Autoridad Municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades Inmobiliarias resultantes de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO.

3. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO, suscrita por EL BENEFICIARIO y certificada por EL INTERVENTOR.
4. Que la FIDUCIARIA reciba un número de Contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO previstos en este contrato, suscritas por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, que los vinculen a un número equivalente al SESENTA POR CIENTO (60%) de las Unidades Inmobiliarias de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO.
5. El Presupuesto de la Obra, el Flujo de Caja y los Estudios de Factibilidad de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO, aprobados por el GERENTE, y el INTERVENTOR.
6. La aprobación de un crédito para la construcción de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituida por el CONSTRUCTOR, por los amparos de todo riesgo en construcción de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO.
8. Transferencia del INMUEBLE sobre el (los) cual(es) se va a desarrollar la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO, al FIDEICOMISO LEVEN.
9. Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se van a desarrollar el PROYECTO, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el (los) mismo(s) no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo. Para tales efectos, queda entendido que el abogado que realice el estudio de títulos correspondiente, será escogido directamente por EL BENEFICIARIO, sin injerencia alguna de ALIANZA.

Para el cumplimiento de las condiciones, se señala como plazo el día treinta (30) de noviembre de dos mil veintitrés (2023). Sin embargo, si dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha indicada **EL CONSTITUYENTE** no dispone de los recursos, se presumirá prorrogado el plazo por ocho (8) meses más, esto es, hasta el día treinta (30) de julio de dos mil veinticuatro (2024). Si para esta última fecha señalada no se han dado las condiciones anotadas anteriormente, **EL CONSTITUYENTE** podrá disponer de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA** en virtud de este contrato, el cual se entenderá terminado. Si se prevé que las condiciones se van a cumplir con posterioridad a la fecha prevista, y **EL CONSTITUYENTE** desea permanecer vinculado, será necesario que suscriba un Otrosí en tal sentido.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si **EL CONSTITUYENTE** solicita los recursos antes del plazo indicado mediante notificación escrita, **LA FIDUCIARIA** descontará de los dineros entregados a la misma, el equivalente al cien por ciento (100%) de los dineros entregados, sin que en ningún momento superen el quince por ciento (15%) del valor total de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, a favor de EL BENEFICIARIO, los que serán consignados en el **FIDEICOMISO LEVEN**, y restituirá el excedente a **EL CONSTITUYENTE** previa deducción de la comisión de **LA FIDUCIARIA** y del impuesto al gravamen de los movimientos financieros. Al momento en que se reciba la notificación del **CONSTITUYENTE** solicitando la devolución de los recursos antes del plazo indicado, EL BENEFICIARIO quedará automáticamente facultado para vincular nuevos BENEFICIARIOS DE ÁREA a las unidades inmobiliarias descritas en el presente encargo de vinculación, sin que se entienda incumplimiento alguno por parte de EL BENEFICIARIO.

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

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** Se precisa que, una vez cumplidas las condiciones aquí indicadas los rendimientos financieros generados serán del FIDEICOMISO y EL BENEFICARIO podrá disponer de ellos. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los aportes que los BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligan a efectuar al FIDEICOMISO.

No obstante lo anterior, los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o los CONSTITUYENTES declaran conocer y aceptar que la inversión de los recursos entregados e invertidos en un Fondo de Inversión Colectiva, de acuerdo con sus instrucciones, eventualmente podrán aumentar o disminuirse según los resultados de algún periodo en el Fondo de Inversión Colectiva, aceptando entonces que ellos serán los exclusivos titulares del riesgo de la inversión previo cumplimiento de las condiciones aquí indicadas, razón por la cual, en el evento en que tales condiciones no sean cumplidas, habrá lugar a la restitución de los recursos invertidos aplicando la correspondiente incremento o disminución del valor según sea el caso. Una vez cumplidas las condiciones tal riesgo estará a cargo de LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.

**TERCERA. El beneficio:** Se determina de la siguiente manera:

1. Lo que a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** ha de corresponder por todo concepto en razón de esta vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad **la Fiduciaria**, como vocera del **Fideicomiso**, del(los) inmueble(s), como cuerpo cierto, descritos en el cuadro inicial

En la transferencia se entenderá incluido el porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda al (a los) inmueble(s) antes señalado(s), de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Urbanización LEVEN y sus adiciones.

2. Respecto a las unidades inmobiliarias:

- a. LA UNIDAD INMOBILIARIA tendrá un área construida privada descrita en el cuadro inicial, que se calculó excluyendo los buitrones, las columnas y los muros comunes. El área construida bruta del LA UNIDAD INMOBILIARIA será la descrita en el cuadro inicial, que se calculó incluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes.
- b. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada es provisional ya que la definitiva será la que asigne la autoridad competente del municipio de MEDELLÍN. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, le será informada por **EL BENEFICIARIO** o la **Gerencia del Proyecto** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- c. Los bienes a los que se vincula tendrán las características y especificaciones que aparecen en los anexos a este contrato y que se entienden parte integrante del mismo.
- d. **EL BENEFICIARIO** declara que es el único responsable por la información que suministre al **CONSTITUYENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA**, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el **PROYECTO**, entre ellos: folletos, brochures, pancartas,



pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por el BENEFICIARIO. En todo caso, se deja expresa constancia que **EL BENEFICIARIO** se obligan a dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas complementarias eximiendo de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO por las potenciales reclamaciones que pudieren derivarse de la divulgación de la información para la promoción del PROYECTO.

- e. EL BENEFICIARIO advierte expresamente que, con independencia de los acabados y especificaciones de cada UNIDAD INMOBILIARIA determinada en los anexos que forman parte integral de este contrato, la entrega material no incluye ningún tipo de mobiliario o elementos de decoración, cuya adquisición e instalación será por cuenta exclusiva del CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE AREA.
- f. **EL BENEFICIARIO** advierte expresamente que en el presente contrato se incluyen las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, mas no el derecho a la línea telefónica y al aparato telefónico, ni el servicio de gas (conexión y suministro), cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva del BENEFICIARIO DE AREA. 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 estas. En ningún caso EL BENEFICIARIO será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento. Como LA UNIDAD INMOBILIARIA será entregada cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL BENEFICIARIO y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de éste último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de penalidad.
3. Reformas: **EL BENEFICIARIO** a través de la **GERENCIA DEL PROYECTO** de cuya existencia se deja constancia en el contrato de fiducia, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** pretenda introducir por su cuenta, a las unidades que le correspondan en el proyecto. En este deberá incluirse el proceso de aprobación, forma de calcular el costo ocasionado por las reformas, la manera de determinar el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago. Así mismo se acepta por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, que la fecha de entrega pactada en el presente contrato puede llegar a prorrogarse. Se deja expresa constancia que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que las garantías otorgadas por **EL BENEFICIARIO** perderán vigencia en los casos de las reformas o modificaciones a las Unidades Inmobiliarias que no hayan sido ejecutadas y/o suministradas por EL BENEFICIARIO. Es entendido que **EL BENEFICIARIO** no está obligado a autorizar todo tipo de reforma o modificación en los inmuebles, requerida por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- Si posterior a la ejecución de las reformas sobre las unidades inmobiliarias, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** da por terminado el presente Contrato por cualquier razón o se presenta algún incumplimiento de las obligaciones a su cargo que dé lugar a la terminación del presente contrato por parte de **EL BENEFICIARIO**, **EI BENEFICIARIO DE ÁREA** autoriza sea retenido, además de la cláusula penal si hubiere lugar a ella, el valor pagado por reformas. Adicionalmente, **EL BENEFICIARIO** a través de la **GERENCIA DEL PROYECTO**, tendrán la potestad de decidir si desean o no, mantener las reformas realizadas sobre los inmuebles. En todo caso, si a discreción

de **EL BENEFICIARIO** las reformas ejecutadas constituyen dificultades para la re comercialización de las unidades inmobiliarias, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá asumir el costo del retiro de las mismas del inmueble para volver el mismo a su estado típico, esto es, antes de reformas, valor que podrá ser descontado de las sumas entregadas al Fideicomiso.

#### **CUARTA. Derechos y Obligaciones de EL BENEFICIARIO DE ÁREA:**

##### **A. Derechos**

**1. Garantía sobre el buen funcionamiento de las Unidades Inmobiliarias. LOS BENEFICIARIOS** garantizan a favor de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA:**

1. Por diez (10) años, la estabilidad de la estructura.
2. Por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de las) Unidad(es) inmobiliaria(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en ellos por hechos que sean de responsabilidad de **EL BENEFICIARIO**.

Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del (de los) bien(es) y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a **EL BENEFICIARIO**, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del propietario que se le entregará el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

**Parágrafo Primero:** **EL BENEFICIARIO** concurrirá a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en el parágrafo anterior, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra ellos, si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éstos corresponda en virtud de lo estipulado.

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

##### **2. Entrega:**

- a. La entrega material de los inmuebles la efectuará **EL BENEFICIARIO** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y está prevista para realizarse treinta y seis (36) meses contados a partir del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula SEGUNDA del presente contrato; esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de todas sus obligaciones, incluyendo: **A.** La definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno. **B.** El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga. **C.** Tener desembolsado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el literal B. de la Cláusula Primera, en caso de requerirse.
- b. No obstante la estimación anterior se pacta entre **EL BENEFICIARIO** y **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin intervención alguna de **ALIANZA**, un plazo de gracia de tres (3) meses calendarios adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega. Transcurrido el plazo adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, **EL BENEFICIARIO** deberá reconocer y pagar a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** durante un término máximo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al

cero punto cinco por ciento (0.5%), del total de las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** haya pagado al Fideicomiso. Esta suma se pagará siempre y cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** hubieren estado al día en el cumplimiento de sus obligaciones; y se considera por las partes completamente indemnizatoria, y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor, por parte de **EL BENEFICIARIO**

- c. Si las unidades inmobiliarias están listas para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de éstos, es facultativo para **EL BENEFICIARIO** dicha entrega, evento en el cual, ésta se hará a título de mera tenencia o contrato de comodato precario, quedando la obligación para **EL BENEFICIARIO DE AREA** de la comparecencia a firmar la escritura pública de transferencia del dominio una vez sea citado por **EL BENEFICIARIO** o **LA GERENCIA**; si no lo hace se entiende incumplido este contrato por parte de **EL BENEFICIARIO DE AREA** y podrá exigirsele por parte de **EL BENEFICIARIO** la cláusula penal prevista más adelante y la restitución de las unidades inmobiliarias.
- d. En el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, **EL BENEFICIARIO** podrá suspender la construcción de las unidades inmobiliarias que le corresponden a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de **EL BENEFICIARIO**, de la **FIDUCIARIA** o del **FIDEICOMISO**. En este sentido, se detiene el cálculo del plazo para la entrega material mientras permanezca el supuesto suspensivo, reiniciándose el plazo una vez **EL BENEFICIARIO DE AREA** se encuentre al día con sus obligaciones, lo cual dará una nueva fecha de entrega.
- e. En el caso de efectuarse reformas a las unidades inmobiliarias, el plazo para la entrega será de seis (6) meses adicionales a los indicados en el literal a. de la presente cláusula. No obstante, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá pactar con **EL BENEFICIARIO**, un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas. En este caso de reforma, el plazo de gracia de tres (3) meses mencionado en el literal b. anterior, empezará a correr al final del plazo pactado por **EL BENEFICIARIO DE AREA** y **EL BENEFICIARIO**, para efectuar dichas reformas.
- f. Cuando los bienes estén terminados y listos para su entrega material, **EL BENEFICIARIO** lo hará saber por comunicación escrita dirigida a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, bien sea por correo electrónico o por carta entregada personalmente o enviada por correo certificado a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlos el día indicado en la comunicación. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **EL BENEFICIARIO**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir las unidades inmobiliarias o de pagar los dineros adeudados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, por cualquier concepto (excepto que guarden relación con inhabilitación de los inmuebles). Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presentare a recibir los bienes, o si presentado no los recibe sin justificación alguna, **EL BENEFICIARIO** tendrá derecho a considerar que tales unidades inmobiliarias han sido recibidos a satisfacción por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de **EL BENEFICIARIO**, cumpliendo así éstos con su obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material. Parágrafo: Si las unidades inmobiliarias están terminadas y listas 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).
- g. Si Las Unidades Inmobiliarias están listas para su entrega material dentro de la fecha pactada pero **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se encuentra en mora en el pago de los aportes acordados, o la subrogación o desembolso del crédito tramitado por parte de la entidad financiera a favor del

FIDEICOMISO no se ha efectuado, EL BENEFICIARIO podrán abstenerse de realizar la entrega material de las Unidades Inmobiliarias a EL BENEFICIARIO DE ÁREA sin que por ello se presente incumplimiento por parte de EL BENEFICIARIO, de la Fiduciaria o del Fideicomiso.

- h. No habrá lugar a sanciones o multas a cargo de **EL BENEFICIARIO** y con consecuencia la mora podrá posponerse, cuando la mora en la entrega obedezca a fuerza mayor, o caso fortuito, huelgas, motines, paros que puedan llegar a afectar el normal desarrollo de la construcción del Proyecto o cuando la profundidad de las fundaciones previstas en el estudio de suelos del Lote sobre el cual se desarrolla EL PROYECTO, sean mayores a las requeridas por temas técnicos no previstos y sólo pudo ser visible su necesidad al momento de las excavaciones, o cuando la tardanza obedezca a causas imputables a las autoridades competentes en el recibo del proyecto, o por tardanza por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos o Por la ocurrencia de un hecho notorio del orden social, seguridad o salud pública que imposibilite, temporal o totalmente, la ejecución de la obra o procedimientos a cargo de EL BENEFICIARIO, asociados e imprescindibles para el desarrollo del PROYECTO. En este sentido, en ningún caso EL BENEFICIARIO será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar el BENEFICIARIO DE ÁREA con la suscripción del presente documento. Como LA UNIDAD INMOBILIARIA será entregada cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL BENEFICIARIO y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación. Adicionalmente cuando **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se encuentre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

**2. Libertad de gravámenes:** EL BENEFICIARIO garantiza que las unidades inmobiliarias cuyo dominio se transferirán a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, estarán al momento de la transferencia, libres de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de los inherentes al régimen de propiedad horizontal al que será sometido el Proyecto y de las servidumbres que consten en títulos anteriores o que se requieran para la conducción de las redes de servicios públicos de EL PROYECTO. **EL BENEFICIARIO** y 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 los que hace relación a los inmuebles indicados en la cláusula tercera, en la misma escritura en que se transfiera a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** su dominio. Todos los gastos que se causen por esta desafectación son de cargo de **EL BENEFICIARIO**.

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

**4. Cesión.** - **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá ceder en todo o en parte el presente encargo, previa aprobación de **EL BENEFICIARIO** y de **ALIANZA**. **EL BENEFICIARIO** podrá ceder total o parcialmente su calidad de tal en el FIDEICOMISO LEVEN, cesión que está sujeta a la aprobación de **ALIANZA** y de este hecho deberá ser notificado **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. La Cesión solo se podrá realizar tres (3) meses antes de la entrega del inmueble. Por cada una de estas cesiones EL CEDENTE deberá, además del valor a que tiene derecho LA FIDUCIARIA, cancelar a EL BENEFICIARIO una suma equivalente UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV), EL BENEFICIARIO

expedirá la factura de cobro y realizará dicho trámite directamente con EL CEDENTE, sin la intervención de LA FIDUCIARIA.

**B. Obligaciones.** **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga, además de lo previsto en la ley y en otras partes de este contrato, a:

- a. Suscribir el Formato de vinculación a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. que para el efecto exige la Superintendencia Financiera de Colombia, y a aportar la documentación e informes allí indicados.
- b. Suscribir a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISO LEVEN, un pagaré en blanco con carta de instrucciones, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Por lo tanto, las sumas a que se obliga **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** serán exigibles por la vía ejecutiva por **LA FIDUCIARIA**. Los costos que se causen por el cobro judicial y/o extrajudicial serán asumidos por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. **LA FIDUCIARIA** podrá ceder este pagaré a **EL BENEFICIARIO**.

**QUINTA. Otorgamiento de la escritura pública:** La escritura pública de transferencia de los inmuebles, será otorgada por **la Fiduciaria** como vocera del **FIDEICOMISO LEVEN**, por **EL BENEFICIARIO** y por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la oportunidad y en la Notaría que previamente y por escrito, informen **EL BENEFICIARIO** o la Gerencia del Proyecto, a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** siempre y cuando:

- a. Se haya cumplido por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del presente contrato. No obstante, lo anterior, **EL BENEFICIARIO** se reservan el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura.
- b. Haya sido terminada la obra por parte de **EL BENEFICIARIO**.
- c. Se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO**.
- d. Se encuentre protocolizada y registrada la “Certificación Técnica de Ocupación” conforme a lo previsto en el Artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en el (los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria de la(s) Unidad Inmobiliaria(s) del PROYECTO a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad de **EL BENEFICIARIO** adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su protocolización y registro.

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

**A.** **EL BENEFICIARIO** notificará mediante comunicación escrita enviada al correo electrónico del(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, una citación para el otorgamiento de la escritura pública de transferencia, indicando con una antelación mínima de tres (3) días, el lugar, fecha y hora de celebración de la escritura, siempre y cuando el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hubieren cumplido a cabalidad sus obligaciones, incluyendo el pago de las cuotas causadas, de los intereses de cualquier naturaleza que se hubieren generado y de los gastos notariales u otros asociados a la escritura pública de transferencia del dominio.

**B.** En el caso que el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** requiera(n) financiación, se obligan a tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente, por lo cual están obligados a entregar en el tiempo requerido la respectiva carta de aprobación del crédito.

**C.** **EL BENEFICIARIO** y **LA FIDUCIARIA** otorgará la Escritura Pública por fuera del despacho notarial, si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

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

**Parágrafo Primero.** Si cumplidas las anteriores condiciones, el BENEFICIARIO DE ÁREA se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a cancelar a favor de EL BENEFICIARIO, una sanción de punto cinco (0,5) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes por cada día de retraso. El cobro y recaudo de esta sanción será por cuenta y a favor de EL BENEFICIARIO.

**Parágrafo Segundo:** Si EL BENEFICIARIO DE AREA persiste en no comparece a la Notaría para la firma de la escritura pública, existe incumplimiento de esta obligación a su cargo y EL BENEFICIARIO requerirá por comunicación escrita a EL BENEFICIARIO DE ÁREA para que éste en el plazo de dos (2) días hábiles cumpla con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, EL BENEFICIARIO podrán a su elección:

A. Exigir el cumplimiento y cobrar a EL BENEFICIARIO DE ÁREA la cláusula penal.

B. Dar por terminado o resuelto el presente contrato por incumplimiento y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto a EL BENEFICIARIO DE AREA como a ALIANZA y ésta, actuando en calidad de vocera del FIDEICOMISO LEVEN, o EL BENEFICIARIO, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío de tal notificación, reembolsará a EL BENEFICIARIO DE AREA las sumas aportadas en virtud del presente contrato, sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en los inmuebles, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de EL BENEFICIARIO y previas las deducciones a favor de la Fiduciaria, entendiéndose con ello, resuelto el presente contrato, sin necesidad de requerimiento judicial alguno. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a EL BENEFICIARIO DE AREA, éste deberá restituirlos simultáneamente al reembolso por parte de LA FIDUCIARIA o de EL BENEFICIARIO de la suma de dinero que le corresponde. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por LA FIDUCIARIA, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, EL BENEFICIARIO DE AREA confiere mandato especial irrevocable y expreso a EL BENEFICIARIO y a la Gerencia del PROYECTO, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

**Parágrafo Tercera.** EL BENEFICIARIO comparecerá en la escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) inmobiliarias señalada(s) en la Cláusula Tercera, para manifestar su conocimiento y aceptación del contenido de dicha escritura.

**SEXTA. Gastos de legalización:** Los derechos Notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) que se generen por la escritura de transferencia a título de beneficio fiduciario de las unidades inmobiliarias, son por cuenta de EL BENEFICIARIO y EL BENEFICIARIO DE ÁREA por partes iguales; la inscripción en la Oficina de Registro de la escritura de transferencia del dominio y demás gastos notariales es por cuenta exclusiva de EL BENEFICIARIO DE ÁREA.

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

Los gastos de cancelación de hipoteca en mayor extensión son por cuenta de **EL BENEFICIARIO**.

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

1. A partir de la fecha de la entrega material de las unidades inmobiliarias, los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.; por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias (incluyendo las cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias provisionales), así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere. En caso tal que **EL BENEFICIARIO** deba cancelar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, para la consecución de los paz y salvos, que le permitan cumplir con la obligación de escriturar las unidades inmobiliarias, **EL BENEFICIARIO DE AREA** deberá pagarle a **EL BENEFICIARIO**, al momento de la firma de la escritura, el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material de las unidades inmobiliarias y el último día facturado y pagado.
2. Desde la firma del presente contrato, las contribuciones de valorización que se decreten o derramen, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional. El valor de la contribución, impuesto o gravamen correspondiente al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado en su totalidad, por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, lo que ocurra primero, salvo que la entidad pública acepte la subrogación en el pago por parte de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y este firme toda la documentación que la entidad exija. La suma a cancelar será la que indique la entidad pública en la respectiva factura sobre los inmuebles objeto de este contrato, o en su defecto, en proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al (los) inmueble(s), en la factura que expida la entidad pública sobre el lote en el cual se desarrolla el PROYECTO.
3. En caso de que se llegasen a causar intereses de subrogación o el pago del impuesto predial sobre la Unidad(es) Inmobiliaria(s), **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá cancelar las sumas causadas por estos conceptos con una anterioridad a la fecha pactada para la entrega material de la Unidad(es) Inmobiliaria(s).

**OCTAVA. Modificaciones del Proyecto y Desarrollo por Etapas:** **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. **EL BENEFICIARIO** podrá modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes y con las limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, salvo que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades inmobiliarias, y que le fueron presentados por **EL BENEFICIARIO** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, los cuales éste último declara conocer y aceptar.
2. Que no es función de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir EL PROYECTO, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **EL BENEFICIARIO**.
3. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara que conoce y acepta que el área construida y privada de la Unidad Inmobiliaria podrá aumentar o disminuir hasta en un dos por ciento (2%) con relación al área construida y privada que se indique en el reglamento de propiedad horizontal, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de parte de **EL BENEFICIARIO**, esta declaración es sin intervención alguna de **ALIANZA**. Asimismo, declara conocer que las dimensiones de muros, clóset, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se pueden presentar

variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del(los) inmueble(s).

4. Que sobre el lote sobre el cual se desarrolla LEVEN ETAPA 1 se dará cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que exijan las entidades municipales. También se dará cumplimiento en el lote o lotes de las futuras etapas a las obligaciones urbanísticas que deban cumplirse en él(ellos), si estas se ejecutaren. Por lo tanto el área bruta del lote sobre el cual se construirá el **PROYECTO** y el área bruta del lote de la totalidad de la urbanización se disminuirá como consecuencia de la cesión o cesiones de cualquier clase, que deban efectuarse para el cumplimiento de dichas obligaciones.
5. Que la **URBANIZACIÓN LEVEN P.H.** se desarrollará, en principio, en dos (2) etapas que conformarán una unidad residencial cerrada administrada por un solo reglamento de propiedad horizontal. Lo antes indicado no implica compromiso alguno para **LA FIDUCIARIA** ni para **EL BENEFICIARIO** en cuanto al desarrollo de la etapa futura, la cual podrá ser o no construida, ni en cuanto a su concepción urbanística y arquitectónica, la cual podrá ser modificada. **EL BENEFICIARIO** conservarán plena libertad para determinar el número y tipo de bienes de dominio particular y consecuentemente, los bienes comunes que conformarán la etapa futura de la Urbanización, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y de construcción y por las autoridades competentes del Municipio de MEDELLÍN.
6. Que por ser un desarrollo por etapas, la persona que eventualmente sea la propietaria del lote sobre el cual se proyecta desarrollar las etapas futuras, adicionará posteriormente el reglamento de propiedad horizontal con la determinación del lote de las etapas, con la descripción de los bienes de dominio particular en ella ubicados, con la indicación de los bienes comunes que se entregan con dichas etapas, y con la determinación de los coeficientes o porcentajes de copropiedad y de participación en las expensas comunes correspondientes a la totalidad de las etapas que existan. Dichas adiciones no constituirán una reforma al reglamento de propiedad horizontal, y, en consecuencia, no requerirá el consentimiento de los propietarios de la etapa o etapas existentes, quedando plenamente facultada la propietaria del lote donde se desarrolle la otra etapa para efectuar tal adición.
7. El(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** acepta(n) con la firma del presente contrato que al momento de la entrega material de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, pueden no haberse terminado de construir, acabar y/o entregar a la administración de la propiedad horizontal, los bienes comunes no esenciales (zonas comunes de esparcimiento) que se hayan establecido para la respectiva etapa, así como otras Unidades Inmobiliarias cuyas entregas serán posteriores; el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) entonces, que esta situación que puede llegar a presentarse, es conocida desde la firma del presente contrato y no será impedimento para el perfeccionamiento de la entrega material de los bienes privados que recibirá(n) a título de beneficio. **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que el incremento o disminución de los precios en listas o salas de ventas de las demás unidades inmobiliarias del Proyecto, comercializadas por **EL BENEFICIARIO**, no implica un reconocimiento, rendimiento, ganancia o valorización adquirida por los **CONSTITUYENTES** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA** con relación a la unidad a la cual se hubieren vinculado.

**NOVENA: Incumplimiento de EL CONSTITUYENTE Y/O EL BENEFICIARIO DE ÁREA:** Sin perjuicio de los eventos especiales previstos de manera expresa en otras cláusulas del presente contrato, si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** incurre en mora superior a sesenta (60) días en la entrega de los recursos o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este contrato, además de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos, y/o el cobro de la cláusula penal establecida más adelante, **EL BENEFICIARIO** podrá terminar o resolver el contrato. En este evento **EL BENEFICIARIO** requerirá



a través de comunicación escrita a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** para que éste dentro de los ocho (8) días hábiles cumpla con su obligación. Transcurrido este plazo si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no ha cumplido o no se ha allanado a cumplir, **EL BENEFICIARIO** dará por terminado o resuelto el presente contrato por incumplimiento y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto a **EL BENEFICIARIO DE AREA** como a **ALIANZA** y ésta, actuando en calidad de vocera del FIDEICOMISO LEVEN o **EL BENEFICIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de tal notificación, procederá a devolver, sin intereses o indexaciones de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio, menos la comisión de **LA FIDUCIARIA** y previa deducción de los gastos administrativos ocasionados en el proceso de comercialización, tales como reformas, comisiones de comercialización, cuatro por mil, intereses de subrogación, de mora, referidos, gastos de fiducia, etc.; en este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, éste deberá restituirlos simultáneamente al reembolso por parte de **LA FIDUCIARIA** o de **EL BENEFICIARIO** de la suma de dinero que le corresponde, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de **EL BENEFICIARIO**. Si **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello.

Para este efecto, **EL BENEFICIARIO DE AREA** confiere mandato especial y expreso a **EL BENEFICIARIO** y a la Gerencia del proyecto, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta. Queda **EL BENEFICIARIO** facultado a reclamar el valor de la Cláusula Penal por el incumplimiento del presente acuerdo y en libertad de vincular con relación a las unidades de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a partir de la fecha en que **EL BENEFICIARIO** le notifique a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** la terminación del contrato y se haya dado apertura al fondo con los recursos mencionados.

**DÉCIMA. Cláusula penal:** El incumplimiento de **EL BENEFICIARIO** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de dinero equivalente al 100% de las sumas entregadas por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** sin que en ningún momento exceda el QUINCE por ciento (15%) del valor del total de las sumas que el beneficiario de área se obliga a entregar a **EL FIDEICOMISO** indicadas en la cláusula primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá requerirla dándole aviso por escrito para que proceda a cumplir lo que le corresponda dentro de los plazos indicados en el presente contrato. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir, podrá exigir la suma antes pactada como cláusula penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, junto con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio

**PARÁGRAFO:** Se exonerará a **EL BENEFICIARIO** y/o a **EL BENEFICIARIO DE AREA** del pago de la Cláusula Penal pactada en la presente cláusula, si el incumplimiento de sus obligaciones se ha generado por el acaecimiento de un caso fortuito y/o una fuerza mayor, o demás causales establecidas en el presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA. - Remuneración:**

1. Alianza tendrá derecho a la siguiente remuneración por sus servicios:
  - a. Por los recursos invertidos en la CARTERA COLECTIVA ABIERTA - ALIANZA tendrá derecho a la remuneración prevista en el reglamento de dicha cartera, el cual **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer y aceptar.
  - b. Medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA por el registro de cada cesión que solicite **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**. No habrá lugar a este cobro si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.
  - c. Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes más IVA por registro de pignoraciones o promesa de hipoteca de los inmuebles a los que se vincula, pagadero por quien pignore su participación o prometa en hipoteca.
2. Las sumas antes previstas no incluyen los costos y gastos en los que incurra la Fiduciaria con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este encargo o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación, los cuales serán pagados por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

**DÉCIMA SEGUNDA. Vigencia:** La duración del presente encargo será igual a la duración del Fideicomiso, (salvo en los casos previstos en la cláusula siguiente).

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

1. Por no cumplirse las condiciones de la cláusula segunda dentro de los términos allí pactados.
2. En el evento previsto en el parágrafo primero de la cláusula segunda, esto es, que el Constituyente solicite los recursos antes del plazo indicado
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la disolución de la entidad Fiduciaria.
5. Por aparecer reportado **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
6. Por las causales previstas en la ley.
7. Por mutuo acuerdo suscrito entre las partes.
8. Cuando **EL BENEFICIARIO** decida darlo por terminado o resuelto, por las causales previstas en el presente contrato.

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

**EL BENEFICIARIO:**

Dirección: Cra 39 N° 5 A – 95 Of 809, Edificio Avantgarde, Medellín  
Teléfono: 604-2662901  
Correo Electrónico: gberrio@incoconsa.com

**EL BENEFICIARIO DE ÁREA:**

Seran los datos por el informados en el cuadro inicial.

**ALIANZA:** Carrera 43 A # 14-57 - Piso 7 de Medellín, teléfono 604-540-20-00.

**DÉCIMA QUINTA. REPORTES - Información a TRANSUNIÓN: Información a la TRANSUNION:** El CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA autoriza a ALIANZA o a quién represente sus derechos y ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnión, que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnión y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnión y demás entidades que manejan este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

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

**DÉCIMA SÉPTIMA. Fallecimiento:** En el evento en que **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, **EL BENEFICIARIO** dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de **EL BENEFICIARIO DE AREA** fallecido de la existencia del presente contrato, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento del fallecimiento. Si dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, **EL BENEFICIARIO** requerirá por comunicación escrita al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos para que éstos dentro de los cinco (5) días hábiles cumpla(n) con su obligación. Transcurrido este plazo si no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia **EL BENEFICIARIO** podrá dar por terminado o resuelto el presente contrato por incumplimiento y notificará de esta decisión por comunicación escrita tanto a los sucesores del **EL BENEFICIARIO DE AREA** como a **ALIANZA** y ésta, actuando en calidad de vocera del FIDEICOMISO LEVEN, o **EL BENEFICIARIO** con base en lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, consignarán en un fondo de cartera colectiva abierta a nombre de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** fallecido (sucesión ilíquida), (deducidos los intereses de mora liquidados la tasa máxima permitida por la ley si la sucesión se encuentra en mora en el cumplimiento de las obligaciones), las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio, debiendo además restituir, en el caso en que sean varios **LOS CONSTITUYENTES** y/o **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, al otro u otros, las sumas de él o ellos recibidas. Y si éstos últimos no comparecen a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas también a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**.

Comunicado al cónyuge sobreviviente y/o los sucesores lo anterior y habiéndose dado apertura al fondo con los recursos mencionados, se podrá suscribir con un tercero un nuevo encargo fiduciario vinculado a las unidades inmobiliarias porque quedan **ALIANZA** y **EL BENEFICIARIO** en libertad de vincular con relación a las unidades de que trata el presente contrato, a nuevos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

Si no se hubiere dado por terminado el presente contrato y finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, **ALIANZA** y **EL BENEFICIARIO** continuarán con este contrato, con el

sucesor o sucesores a quién(es) se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud del mismo, salvo que éste(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al sistema de administración de riesgos de lavado de activos o por aparecer reportado(s) en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. En caso de no continuar el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s) por incumplimiento de este en sus obligaciones, **ALIANZA** actuando en calidad de vocera del FIDEICOMISO LEVEN o **EL BENEFICIARIO** constituirán el fondo de cartera colectiva abierta a que se ha hecho alusión en esta cláusula con las respectivas deducciones a que haya lugar.

**PARÁGRAFO:** En el evento de haberse efectuado la entrega de los inmuebles a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, los sucesores de **EL BENEFICIARIO DE AREA** fallecido deberán efectuar su restitución, simultáneamente a la apertura por parte de LA FIDUCIARIA o de EL BENEFICIARIO del fondo de cartera colectiva abierta, según lo antes señalado.

#### **DÉCIMA OCTAVA. DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE Y/O BENEFICIARIO DE ÁREA:**

Declara conocer y aceptar que:

1. Que en desarrollo del presente contrato, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte del PROYECTO.
2. Que ALIANZA no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como gerente, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración.
3. Que ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al BENEFICIARIO, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración.
4. Que conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el BENEFICIARIO es el “Constructor” y el “Enajenador de Vivienda” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016) y, por tanto, es éste el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructores y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda y, por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del BENEFICIARIO. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración.
5. Que queda expresamente prohibido al BENEFICIARIO recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los CONSTITUYENTES durante el PERIODO PRE-OPERATIVO o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA durante el PERIODO OPERATIVO.
6. Que para todos los efectos, ALIANZA enviará el informe dispuesto en el Numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, a la dirección electrónica registrada por el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, dentro de los 15 días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.

7. Declaro conocer y aceptar que las **CONDICIONES DE GIRO** fueron definidas por **EL BENEFICIARIO**, y serán éstas las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria.
8. Que los siguientes son los derechos por mi adquiridos en mi calidad de **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**: **(i)** Que la FIDUCIARIA me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en Numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. **(ii)** Que me sea transferido el derecho de dominio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) del PROYECTO a que hace referencia este contrato, por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, una vez el BENEFICIARIO haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este contrato, y se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la(s) mencionada(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
9. Que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí, en mi calidad de **CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA**: **(i)** Realizar los aportes a los que me obligo en el presente contrato, únicamente al fondo que me sea asignado para tal efecto, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos. **(ii)** No entregar sumas de dinero a los EL BENEFICIARIO directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este. **(iii)** Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados. **(iv)** Las demás establecidas en el presente contrato.
10. Que la FIDUCIARIA recibe los recursos por mi(nosotros) aportado(s), una vez sean entregados real y efectivamente previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la FIDUCIARIA. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi(nuestra) vinculación con ALIANZA, los recursos entregados no serán aplicados al proyecto, por estar pendientes actividades única y exclusivamente a mi(nuestro) cargo.
11. Que conozco(conocemos) mis(nuestros) derechos que como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas mis(nuestras) peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com) Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).
12. Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

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

- El alcance de la participación de la FIDUCIARIA en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio a título de beneficio fiduciario de una(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).

- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la ETAPA PRE-OPERATIVA, y los pone a disposición de EL BENEFICIARIO, estando estos últimos obligados a invertirlos únicamente en el desarrollo del PROYECTO, todo de conformidad con lo establecido en la ETAPA OPERATIVA del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LEVEN.
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA a la FIDUCIARIA.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el presente negocio fiduciario.
- Que he recibido en esta misma fecha copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia, que la misma fue puesta a mi disposición en la Sala de Negocios de EL BENEFICIARIO. El documento de ABC de Negocios Fiduciarios y la Cartilla de Negocios Fiduciarios se puede encontrar mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

<b>Documento</b>	<b>Ruta de acceso dentro del sitio</b>	<b>Link de Acceso Directo</b>
<b>Cartilla Negocios Fiduciarios</b>	www.alianza.com.co/home/SFC cartilla Negocios Fiduciarios	<a href="http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0">http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0</a>
<b>ABC Negocios Fiduciarios</b>	www.alianza.com.co /educación financiera/ABC Negocios Fiduciarios	<a href="http://www.alianza.com.co/documents/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192">http://www.alianza.com.co/documents/346340/346851/20160727abcnegociosfiduciarios%5B2%5D+%282%29+%281%29.pdf/6df9b6e1-00ff-4db6-9fa3-d93a388aa192</a>

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

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

a lo que finalmente ha quedado consignado en este texto y sus anexos, y declara que el contenido de las vallas publicitarias, volantes, plegables, brochures y demás, no hacen parte del presente contrato, por cuanto durante la etapa contractual las modificaciones han quedado consignadas exclusivamente en este instrumento y sus anexos.

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

<b>CONSTITUYENTE Y BENEFICIARIO DE AREA</b>	<b>Identificación</b>
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION

**EL BENEFICIARIO**  
**JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA**  
C.C. 2.776.033  
Representante Legal  
INUBERCO S.A.

**LA FIDUCIARIA**  
**CATALINA POSADA MEJIA**  
C.C. 43.733.043  
Representante Legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

#### **ANEXO 1**

#### **ESPECIFICACIONES GENERALES**

<b>TAG_ESPECIFICACION_NOMBRE</b>	<b>TAG_ESPECIFICACION_DETALLE</b>
----------------------------------	-----------------------------------

Medellín, 26 de diciembre de 2023



Alianza



Fecha 27/12/2023 08:35:02 a.m. (S) M1438196  
Destinatario INUBERCO  
Remitente CAROLINA RAMIREZ HINCAPIE

**Santiago Chaves Álvarez**

Analista de Proyectos

Inuberco . S.A

Dirección. Cra 39 No 5A - 95 Ed. Avantgarde Oficina 809.

Medellín - Colombia

**REFERENCIA: COADYUVANCIA - FIDEICOMISO LEVEN**

Estimado/a Señor/a:

Adjunto a la presente hacemos entrega de coadyuvancia para la solicitud de radicación de documentos para la enajenación del predio identificado con M.I. 001-1270141, debidamente firmada por la fiduciaria.

Nota: Cualquier observación favor comuníquese al Teléfono 5402000 Extensión 4012, con el propósito de mejorar nuestra atención.

Cordialmente,

Carolina  
Ramirez  
Hincapie

Firmado digitalmente  
por Carolina Ramirez  
Hincapie  
Fecha: 2023.12.26  
11:27:12 -05'00'

**CAROLINA RAMIREZ HINCAPIE**

Asistente de Negocios Fiduciarios

Alianza Fiduciaria



Medellín, 26 de diciembre de 2023

t. (+604) 540 2000

Carrera 43A No. 14 - 57  
Edificio San Francisco Piso 7 Local 1  
Medellín, Colombia

Señores  
SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL  
Ciudad: Medellín

Asunto: COADYUVANCIA PARA SOLICITUD PERMISO PARA ADELANTAR LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA DEL PROYECTO LEVEN TORRE 1

CATALINA POSADA MEJÍA, mayor de edad domiciliado(a) y residente en la ciudad de Medellín., identificado(a) con cédula de ciudadanía número 43.733.043 de Envigado - Antioquia , actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaria 10ª del circulo 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 LEVEN, previas las instrucciones de la sociedad INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES 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 la enajenación del siguiente predio:

NOMBRE DEL PREDIO	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
LOTE FIDEICOMISO LEVEN	Carrera 27 #17-45	001-1270141

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 lote(s) que conforman el fideicomiso.

Cordialmente,



**CATALINA POSADA MEJÍA**

C.C. No. 43.733.043 de Envigado - Antioquia

Representante Legal

Alianza Fiduciaria S.A., actuando en su Calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LEVEN

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN  
INMOBILIARIA  
FIDEICOMISO LEVEN – NIT. 830.053.812-2**

De una parte,

1. **JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.776.033, quien obra en este acto como representante legal de la Sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.)- NIT. 890.915.992-8**, Sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública número 5322 del 24 de noviembre de 1975, otorgada en la Notaría 4 del Circulo notarial de Medellín, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se adjunta (Anexo No. 1), debidamente autorizado para celebrar este contrato según acta de junta directiva número 221 del 03 de febrero de 2022, que se adjunta al presente instrumento (Anexo No. 2), Sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**, y de otra parte,
2. **NATALIA BONNETT VIECO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.744.114, quien obra en calidad de Suplente del Presidente y como tal, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros (fiduciaria), constituida por escritura pública número 545 del 1 de febrero 1986 de la Notaría 10ª del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986; existencia y representación que acredita con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se adjuntan, sociedad que para los efectos del presente instrumento se denominará **ALIANZA** y/o la **FIDUCIARIA**.

Manifiestan que celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, que se registrá por Las Cláusulas que más adelante se indican, previas las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA. MARCO LEGAL:** El presente es un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

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

Las Partes han entendido a cabalidad el alcance de sus derechos y obligaciones, han entendido las diferencias jurídicas, contables y económicas existentes entre ALIANZA y el FIDEICOMISO que por este acto se crea y han participado en la redacción del contrato, leyendo completamente el contenido del mismo.

**TERCERA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El FIDEICOMISO que se crea por medio del presente documento:

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

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

**CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Que la gestión de la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta la culpa leve en el desarrollo de su gestión. ALIANZA no asume con ocasión de este contrato ninguna obligación tendiente a financiar con recursos propios al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, sus CESIONARIOS o terceros, ni a facilitar con base en tales recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. Sin perjuicio del deber de diligencia y cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA contrae con la celebración del presente contrato, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por lo tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, sus asesores, cesionarios o terceros, tomen respecto a dichos aspectos. Igualmente se ha informado que ALIANZA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación, pérdida de bondades o privilegios financieros, por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad en las inversiones de recursos que realicen en sus Fondos de Inversión Colectiva. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

**QUINTA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO:** El FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO declara bajo la gravedad del juramento:

**5.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Encontrarse solventes económicamente a la fecha de celebración del presente contrato y que la transferencia de los bienes se efectúa en forma lícita,



de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del mismo, y que no afecta su actual situación financiera. Que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de sus obligaciones (tributarias, laborales, etc.). Bajo este entendido, los BIENES FIDEICOMITIDOS no formarán parte de la prenda general de sus acreedores en los términos del Artículo 1238 del Código de Comercio.

**5.2. BIENES LÍCITOS:** Igualmente, el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO declara bajo la gravedad del juramento que los BIENES FIDEICOMITIDOS no provienen directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, de conformidad con los Decretos 4336 y 4334 de 2008 (captación masiva y habitual de dineros), Leyes 190/95, 793/02, 747/02 (prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), 1849/17 (extinción de dominio) y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por éstos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

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

**5.4. CAPACIDAD:** EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, lo mismo que las personas que actúan en sus nombres tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.

**5.5. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** No ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

**5.6. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Declara que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

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

**5.8. SITUACIÓN FINANCIERA:** Declara que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.



**5.9. PROPIEDAD:** Declara y garantiza que es o será propietario y titular pleno de los **ACTIVOS** que son o serán transferidos a título de Fiducia Mercantil Irrevocable, y que los mismos, al momento de la transferencia, se hallarán libres de cualquier gravamen o limitación al dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.

**5.10. CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las Partes manifiestan que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir de común acuerdo al medio que consideren idóneo para la solución del conflicto.

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

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

Dr José Guillermo Peña

Correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com)

Teléfono: +57 (601) 6108161 - +57 (601) 6108164

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

Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com)

**SEXTA. DESARROLLO DEL PROYECTO.** ALIANZA advirtió que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO que por este documento se constituye, tendrán injerencia alguna en el PROYECTO del cual se hará mención más adelante y, por lo mismo, las Partes comprenden claramente el alcance de las obligaciones a cargo de ALIANZA y a cargo del Patrimonio Autónomo frente al PROYECTO.

Es entendido que la FIDUCIARIA no es constructor, ni interventor, ni gerente, ni comercializador, ni deberá realizar trámite alguno ante las autoridades, ni participa en manera alguna en la construcción o ejecución del PROYECTO y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por el PROYECTO urbanístico, la división, la tramitación de licencias o permisos, la terminación, calidad, costo o precio de los bienes que construya El FIDEICOMITENTE.

**SÉPTIMA.** El FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO solicitó los servicios de la FIDUCIARIA para la estructuración del FIDEICOMISO que por este documento se constituye y reglamenta, motivo por el cual dicha FIDUCIARIA presentó una propuesta de servicios fiduciarios y que fue aceptada por el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO.



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

### CLÁUSULAS

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

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

1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos y obligaciones, constituidos por la celebración del presente contrato, en adelante **FIDEICOMISO LEVEN – NIT. 830.053.812-2**, cuyo vocero y administrador en los términos del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes, que actualicen o modifiquen, será la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
2. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es la sociedad de servicios financieros ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, identificada al inicio de este contrato, que será la encargada de administrar los bienes que conformen el FIDEICOMISO, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
3. **FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad identificada al inicio del presente documento, esto es; **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.)**, en un cien por ciento (100%), quien aporta los **ACTIVOS** al FIDEICOMISO necesarios para desarrollar el objeto del mismo, a título de Fiducia Mercantil Irrevocable.
4. **BENEFICIARIO:** Es la misma sociedad FIDEICOMITENTE, en provecho de la cual se celebra el presente contrato, **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.)** quien ostenta el cien por ciento (100%) de los **DERECHOS FIDUCIARIOS** del FIDEICOMISO. Entre sus derechos también está el poder adelantar por su cuenta y riesgo, sobre el (los) **INMUEBLE(S)** el **PROYECTO** y tiene la facultad de modificar el presente contrato en todo aquello relacionado con el **PROYECTO**.
5. **CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Son las personas naturales o jurídicas o cualquier otro ente capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, que se vinculen al **PROYECTO** mediante la celebración de un Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO LEVEN, obligándose a efectuar unos aportes económicos, con el fin exclusivo de que sus aportes les sean restituidos mediante la transferencia -a título de restitución de beneficio- del derecho de propiedad y la posesión material sobre determinadas Unidades Inmobiliarias. Esta calidad de beneficiarios de área limita su obligación a hacer el aporte económico y limita su derecho a la transferencia del área y de las Unidades Inmobiliarias convenidas y, por lo tanto, no adquieren los demás derechos y obligaciones que corresponden al **FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIO** del

FIDEICOMISO. Los BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar el FIDEICOMISO y no adquirirán el carácter de beneficiarios respecto de otros derechos y obligaciones derivados del FIDEICOMISO, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éstos.

6. **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO:** Son los contratos en virtud de los cuales, los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligan a hacer unos aportes al FIDEICOMISO para que se les devuelvan única y exclusivamente mediante la transferencia de un(as) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
7. **CESIONARIOS DE BENEFICIO:** Son aquellos a quienes el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO transfiere, total o parcialmente, los DERECHOS FIDUCIARIOS DE BENEFICIO que le corresponden en el FIDEICOMISO.
8. **CONDICIONES DE GIRO:** Requisitos que el BENEFICIARIO debe cumplir en el plazo que se indica en la cláusula Sexta, para dar inicio al PERIODO OPERATIVO del PROYECTO, debidamente certificados por EL INTERVENTOR.
9. **FASES DEL PROYECTO:** PERIODO PRE-OPERATIVO y PERIODO OPERATIVO.
10. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario, en el sector de Las Palmas – Hotel Intercontinental de la ciudad de Medellín, de la Urbanización denominada **LEVEN** (En adelante EL PROYECTO), el cual se desarrollará por exclusiva cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, con las siguientes características generales: dos torres de 21 pisos de 94 apartamentos cada una, para un total de 188 apartamentos y parqueaderos. El proyecto se desarrollará en dos etapas constructivas.
11. **INMUEBLE:** Es el lote de terreno donde se desarrollará el PROYECTO identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-925873 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, de propiedad de la sociedad del Fideicomitente y/o Beneficiaria.
12. **DERECHOS FIDUCIARIOS:** Son los porcentajes de participación en que se encuentra dividido el PATRIMONIO del FIDEICOMISO, vinculados a los bienes corporales (muebles, inmuebles) e incorporeales (créditos y derechos reales) que lo conformen.
13. **ACTIVOS O BIENES FIDEICOMITIDOS:** Se refiere a todos los bienes que ingresan o ingresarán al FIDEICOMISO a título de Fiducia Mercantil Irrevocable.
14. **FASES DEL PROYECTO:** PERIODO PRE-OPERATIVO y PERIODO OPERATIVO.
15. **GERENTE DEL PROYECTO, EL GERENTE O LA GERENCIA:** Será la sociedad **BENEFICIARIA**, es decir; **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.) – NIT. 890.915.992-8**, quien estará encargada de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, y como una obligación de hacer no remunerada, la GERENCIA del PROYECTO, por lo que adelantará la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste.



- 16. CONSTRUCTOR.** Será la sociedad BENEFICIARIA, esto es; **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.) – NIT. 890.915.992-8**, quien, por exclusiva cuenta y riesgo, y como una obligación de hacer no remunerada, se encargará del diseño y construcción del PROYECTO.
- 17. INTERVENTOR:** Será la persona designada por EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, con las funciones que se establecen a su cargo en el presente contrato. ALIANZA FIDUCIARIA se reserva la facultad de objetar al INTERVENTOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de ACTIVOS, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de ACTIVOS en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton; por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.
- 18. BANCO O ACREEDOR FINANCIERO:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue el Crédito Constructor a favor del FIDEICOMISO con el propósito de financiar el desarrollo del Proyecto denominado LEVEN.
- 19. CRÉDITO CONSTRUCTOR:** Son las sumas de dinero que sean desembolsadas por EL BANCO o ACREEDOR FINANCIERO a favor del FIDEICOMISO, para financiar el desarrollo del PROYECTO.

**CLÁUSULA SEGUNDA. TRANSFERENCIA:** EI FIDEICOMITENTE transfiere a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO LEVEN – NIT. 830.053.812-2, con la finalidad de desarrollar EL PROYECTO, de manera firme e irresoluble, los siguientes bienes:

1. **DINERO:** La suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000), a título de Fiducia Mercantil Irrevocable.
2. **INMUEBLE(S):** Será(n) el (los) que posteriormente transferirá al FIDEICOMISO EL FIDEICOMITENTE, de manera firme e irresoluble, a título de Fiducia Mercantil, a favor de ALIANZA para el incremento del FIDEICOMISO, el derecho real de dominio y la posesión material sobre parte del lote identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 001-1270141, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, por parte de **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A)** a título de aporte del FIDEICOMITENTE.
  - A. **CUERPO CIERTO:** No obstante, la descripción del área, medidas y linderos que se hará en la minuta de transferencia, se efectuará como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan sin limitación alguna.
  - B. **RENUNCIA A CONDICIONES:** La transferencia se hará de forma firme e irresoluble, por lo que el FIDEICOMITENTE o los terceros que transfieran en su nombre, renunciarán al ejercicio de toda acción y/o condición resolutoria que se derive de la celebración del contrato respectivo.
  - C. **LIBERTAD DE GRAVÁMENES:** EI FIDEICOMITENTE o los terceros que transfieran el (los) INMUEBLE(S) en su nombre al FIDEICOMISO, garantizarán que al momento de la transferencia el (los) mismo(s) es (son) de su exclusiva propiedad, que no lo(s) han enajenado antes o transferido por acto anterior, ni prometido en venta o cualquier otro



acto jurídico a terceras personas, que lo poseen en forma regular, pacífica, pública y que se encuentra(n) libre(s) de embargos, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública o por documento privado, pleito pendiente, condiciones resolutorias, patrimonio de familia inembargable, censo, anticresis, uso, usufructo, habitación, gravámenes de valorización, movilización, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, cuotas de administración, servicios públicos y, en general, de todo gravamen y limitación al dominio.

**D. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS: EI FIDEICOMITENTE** o los terceros que transfieran el (los) INMUEBLE(S) en su nombre al FIDEICOMISO, se obligarán a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de la Ley, mediante el respectivo documento público.

Una vez se enajenen las Unidades Privadas que conformen el PROYECTO, el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO se obligará a salir al saneamiento de éstas por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley. Queda ALIANZA relevada expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios al efectuar las transferencias de las Unidades resultantes del PROYECTO, haciendo el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO suyas todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven en los términos antes señalados en el presente Numeral, autorizando a ALIANZA desde ya por la suscripción del presente instrumento, a incluir en las escrituras públicas mediante las cuales el FIDEICOMISO efectúe las respectivas transferencias, la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, de conformidad con lo establecido en el presente Numeral.

**E. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO: EI FIDEICOMITENTE** o los terceros que transfieran el (los) INMUEBLE(S) en su nombre al FIDEICOMISO, lo harán a paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos Nacionales, Departamentales o Municipales y por concepto de servicios públicos, si fuere el caso. Serán de cargo del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados, que se causen o liquiden con posterioridad a la firma de la escritura pública.

**F. ENTREGA REAL Y MATERIAL:** En la fecha de suscripción de la correspondiente escritura pública, se hará la entrega real pero simbólica del (de los) INMUEBLE(S) a la FIDUCIARIA, quien a su vez hará entrega real y material del (de los) mismo(s) a INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.), a título de COMODATO PRECARIO.

**G. REGISTRO:** El (los) INMUEBLE(S) se entenderá(n) real y efectivamente transferido(s) al FIDEICOMISO, cuando la titularidad jurídica de dicho(s) bien(es) en cabeza de ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, conste en el (los) respectivo(s) certificado(s) de libertad y tradición, documento(s) que el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los 45 días calendario siguientes a la celebración de la correspondiente escritura pública.

**H. MEJORAS:** Si en el (los) INMUEBLE(S) llegaren a realizarse mejoras, el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO se obliga a responder por ellas ante ALIANZA, el FIDEICOMISO y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y el FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad del (de los) INMUEBLE(S) y/o sus desmembraciones.



**PARÁGRAFO PRIMERO:** A cambio de sus aportes al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, a título de Fiducia Mercantil Irrevocable, el FIDEICOMITENTE adquiere los derechos patrimoniales que surgen del mismo denominados DERECHOS FIDUCIARIOS, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, no implican el retorno de una suma fija o determinada, sino el derecho a las utilidades o beneficios que reporte el FIDEICOMISO en las proporciones establecidas en este contrato, teniendo en cuenta que para este efecto, dichas proporciones podrán ser modificadas por el FIDEICOMITENTE, circunstancia que será informada por escrito a la FIDUCIARIA por parte de éste, en forma previa a la finalización del PROYECTO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Respecto del INMUEBLE que vaya a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en los respectivos certificados de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos, y en todo caso se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos inmuebles al FIDEICOMISO.

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

**CLÁUSULA TERCERA. OBJETO DEL CONTRATO:** Consiste en que ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LEVEN, proceda a:

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes aquí entregados y de los demás bienes que le serán transferidos posteriormente dentro de los límites aquí previstos, junto con las mejoras e incrementos que se realicen.
2. Conceder la custodia y tenencia de **EL INMUEBLE** que será transferido al presente Patrimonio Autónomo a la **sociedad INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.)** a título de comodato.
3. Permitir el desarrollo del PROYECTO del desarrollo inmobiliario denominado "**LEVEN**", por cuenta y riesgo exclusivo del BENEFICIARIO.
4. Recibir, administrar e invertir los recursos que ingresen al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y entregarlos a quien corresponda, de conformidad con lo que se establece en el presente contrato.
5. Alcanzadas las **CONDICIONES DE GIRO**, poner a disposición del BENEFICIARIO los recursos del FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
6. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del BENEFICIARIO y previamente incorporadas las mejoras al presente FIDEICOMISO, transferir por cuenta y en nombre de éste, a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de Beneficio, las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO, siempre y cuando los BENEFICIARIOS DE ÁREA se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente Contrato de Fiducia Mercantil y del Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación suscrito.
7. Entregar al BENEFICIARIO los **ACTIVOS** remanentes, una vez se hayan efectuado las transferencias de las Unidades de Vivienda construidas a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

8. Efectuar el pago del Crédito Constructor a favor del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO sin perjuicio de que el Crédito se pague a través de la subrogación de créditos individuales.

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

1. Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO.
2. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que ALIANZA no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
3. Verificar el destino final que se dé a los recursos recibidos de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, una vez sean entregados al BENEFICIARIO en el PERIODO OPERATIVO.
4. Controlar los ingresos, gastos, pago a proveedores, aportes por cobrar a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, manejo financiero que compete exclusivamente a la GERENCIA.
5. Realizar labores de cobro jurídico y/o judicial a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, sin perjuicio del procedimiento definido en el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación para el caso de que éstos incumplan sus obligaciones en dicho contrato
6. Adelantar, directamente o por interpuesta persona, el diseño, la gerencia, la construcción o la supervisión técnica o administrativa sobre el PROYECTO.
7. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las Partes y/o intervinientes en el presente contrato.
8. Responder por el saneamiento legal del (de los) INMUEBLE(S).

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

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO es el "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), quienes asumen todas las obligaciones derivadas de dichas calidades, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA, ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de enajenador de vivienda y, por tanto, tampoco se encuentra en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO.



**CLÁUSULA CUARTA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Para todos los efectos legales, con los **ACTIVOS** aportados a título de Fiducia Mercantil por medio de este contrato u otro instrumento posterior, se conforma un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LEVEN**, que estará afecto a las finalidades contempladas como objeto de este contrato, y se mantendrá separado del resto de los activos de ALIANZA y de los que pertenezcan a otros Patrimonios Autónomos.

Del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** harán parte también los demás bienes que con destino a él transfiera el **FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIO** o terceros en su nombre, y aquellos bienes que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar y los demás que adquiera el **FIDEICOMISO** contractualmente o por otro modo de los previstos en la Ley, incluidos los recursos provenientes del crédito otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto, así como los recursos que aporten los Beneficiarios de Área. A este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ingresarán los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

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

**CLÁUSULA QUINTA. PROYECTO INMOBILIARIO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario, en el sector de Las Palmas – Hotel Intercontinental, de la ciudad de Medellín, de la Urbanización denominada **LEVEN**, el cual se desarrollará por exclusiva cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIO**, con las siguientes características generales, dos torres de 21 pisos de 94 apartamentos cada una, para un total de 188 apartamentos y parqueaderos. El proyecto se desarrollará en dos etapas constructivas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El nombre del proyecto podrá cambiar por voluntad del **FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO**, para lo cual este informará de ello por escrito a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, a los Constituyentes y Beneficiarios de Área que se encuentren vinculados y a las demás partes interesadas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. VARIACIONES DEL PROYECTO:** El **BENEFICIARIO** podrá adoptar cambios en el **PROYECTO**, en virtud de las exigencias de Ley o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, urbanísticos o arquitectónicos, por cambios en las exigencias del mercado o por situaciones imprevistas que obliguen al cambio de materiales por otros que no sean de inferior calidad a los inicialmente previstos; estos cambios, de haber lugar a ellos, se informarán por escrito a la **FIDUCIARIA** para su conocimiento, salvedad que deberá quedar establecida en los Contratos de Encargo Fiduciario. La distribución definitiva del **PROYECTO**, el número definitivo de Unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del **PROYECTO** serán definidos por el **BENEFICIARIO** e informados por escrito a la **FIDUCIARIA**.

Sólo se requerirá el consentimiento de los **CONSTITUYENTES** y/o **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, cuando los cambios o modificaciones al **PROYECTO** alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las Unidades que le fueron presentados por los **BENEFICIARIOS** a éstos.

**PARÁGRAFO TERCERO. RESPONSABILIDAD SOBRE EL PROYECTO:** El **BENEFICIARIO** declara que como el desarrollo del **PROYECTO** estarán a su cargo, éstos serán de su exclusiva

responsabilidad y ALIANZA no responde por la ejecución, estabilidad y calidad de los mismos o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éstos, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como, pero sin limitación:

- Estudios de factibilidad del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja.
- Estudios técnicos.
- Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.
- Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
- Programa general del PROYECTO.
- Estructuración financiera del PROYECTO.
- Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
- Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
- Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).
- Publicidad: El BENEFICIARIO declara que es el único responsable por la información que suministre a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por el BENEFICIARIO. En todo caso, se deja expresa constancia que el BENEFICIARIO se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y eximen de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO CUARTO. PROYECTO POR ETAPAS:** El FIDEICOMITENTE manifiesta que el PROYECTO está previsto para desarrollarse por ETAPAS, las que ejecutarán a través de este mismo FIDEICOMISO, rigiéndose el PROYECTO por un mismo Reglamento de Propiedad Horizontal que se irá adicionando. En todo caso, el FIDEICOMITENTE se reserva la facultad de construir o no la totalidad de las ETAPAS, sin que se genere para los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA ningún tipo de expectativa patrimonial o jurídica sobre el resto de ETAPAS, y/o predios no desarrollados, ni obligaciones a su cargo que presten ningún tipo de mérito ejecutivo.

**CLÁUSULA SEXTA. PERÍODOS:** El PROYECTO está concebido para desarrollarse en 2 FASES: el PERÍODO PRE-OPERATIVO y el PERÍODO OPERATIVO para cada ETAPA a desarrollar, que tendrán las finalidades que se indican a continuación:

**A- PERÍODO PREOPERATIVO:** Tiene por objeto la obtención de las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO correspondiente, que comprende la elaboración de los diseños, estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de El BENEFICIARIO, dirigido a la realización del PROYECTO y a la promoción de vinculaciones al presente FIDEICOMISO de personas denominadas CONSTITUYENTES, futuros BENEFICIARIOS DE ÁREA de aquel PATRIMONIO AUTÓNOMO.



**PARÁGRAFO PRIMERO. CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos para iniciar el PERÍODO OPERATIVO de cada una de las etapas del PROYECTO, y que se alcanzan cuando EL BENEFICIARIO radique en ALIANZA los siguientes documentos:

1. Haber obtenido la licencia de urbanización y construcción de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO y encontrarse debidamente ejecutoriada. Nunca deberá estar la Licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
2. La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la Autoridad Municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades Inmobiliarias resultantes de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO.
3. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO, suscrita por EL BENEFICIARIO y certificada por EL INTERVENTOR.
4. Que la FIDUCIARIA reciba un número de Contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO previstos en este contrato, suscritas por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, que los vinculen a un número equivalente al SESENTA POR CIENTO (60%) de las Unidades Inmobiliarias de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO.
5. El Presupuesto de la Obra, el Flujo de Caja y los Estudios de Factibilidad de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO, aprobados por el GERENTE, y el INTERVENTOR.
6. La aprobación de un crédito para la construcción de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituida por el CONSTRUCTOR, por los amparos de todo riesgo en construcción de la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO.
8. Transferencia del INMUEBLE sobre el (los) cual(es) se va a desarrollar la ETAPA CORRESPONDIENTE del PROYECTO, al **FIDEICOMISO LEVEN**.
9. Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se van a desarrollar el PROYECTO, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el (los) mismo(s) no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo. Para tales efectos, queda entendido que el abogado que realice el estudio de títulos correspondiente, será escogido directamente por EL BENEFICIARIO, sin injerencia alguna de ALIANZA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** El PERIODO PRE-OPERATIVO inicia a partir de la suscripción del Acta de Inicio de comercialización, la cual debe ser enviada a ALIANZA y el plazo para su culminación del PROYECTO será definida por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO e informadas a ALIANZA FIDUCIARIA por escrito, el cual deberá constar en los CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN.

Vencidos los plazos acordados sin que se haya cumplido con LAS CONDICIONES DE GIRO, se restituirán los recursos entregados por los CONSTITUYENTES que hayan firmado Contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación y si es procedente se procederá de la forma establecida más adelante en la Cláusula relativa a la LIQUIDACIÓN ANTICIPADA del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**PARÁGRAFO TERCERO. NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** De no alcanzarse las CONDICIONES en los plazos establecidos, incluida su prórroga, si es del caso, se restituirán los recursos entregados por el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO y por los CONSTITUYENTES en virtud de los Contratos de Encargo Fiduciario por ellos suscritos y se procederá de la forma establecida más adelante en la Cláusula relativa a la LIQUIDACIÓN ANTICIPADA del PATRIMONIO AUTÓNOMO y no habrá lugar a ningún tipo de responsabilidad o pago alguna de indemnización, de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, frente a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA por el no cumplimiento de las mismas.

**PARÁGRAFO CUARTO. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** El cumplimiento de todos los requisitos para obtener las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO e iniciar el periodo operativo (de construcción), deberá acreditarse por comunicación escrita suscrita por el GERENTE, y EL INTERVENTOR, radicado en la sección de Archivo y Correspondencia de ALIANZA, junto con todos los documentos que lo comprueben.

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

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

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** En atención a que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que, en caso de aplicar, la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria.

**PARÁGRAFO SEXTO.** Solo cuando se hayan cumplido los propósitos del PERIODO PRE-OPERATIVO y se hayan acreditado por parte de EL GERENTE las CONDICIONES DE GIRO, se iniciará el PERIODO OPERATIVO.

**B- PERIODO OPERATIVO:** El PERIODO OPERATIVO se inicia a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO señaladas en el PERÍODO PRE-OPERATIVO. La verificación por parte de ALIANZA se realizará a través de la certificación que en tal sentido radiquen la GERENCIA e INTERVENTOR, la cual no acarrea para ALIANZA responsabilidad alguna de índole sustancial (financiera, técnica, operativa, etc., respecto del PROYECTO). El plazo será el necesario para el cumplimiento de su objeto.



**PARÁGRAFO. EFECTOS DEL INICIO DEL PERÍODO OPERATIVO:** Durante este PERÍODO, El BENEFICIARIO se obliga a suministrar los recursos, para la construcción del PROYECTO y a entregar las Unidades Inmobiliarias resultantes del mismo a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Las sumas depositadas en ALIANZA por los CONSTITUYENTES durante el PERÍODO PRE-OPERATIVO y las consignadas posteriormente por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, quedarán a disposición de El BENEFICIARIO, quien se obliga a destinarlas a cubrir la totalidad de los costos del PROYECTO. Los recursos serán entregados a El BENEFICIARIO según las instrucciones impartidas más adelante en este mismo contrato, o a los terceros que éstos indiquen, en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, 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 y siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato. Los giros referidos se entienden realizados por ALIANZA por cuenta del BENEFICIARIO, de allí que sea este último en su calidad de pagadores, los únicos responsables de realizar la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.

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

- Comisión Fiduciaria.
- Impuestos, tasas y contribuciones fiscales.
- Créditos con la ENTIDAD FINANCIERA
- Pagos para atender gastos y/o costos directos o indirectos del PROYECTO, no siendo de cargo de ALIANZA la verificación del destino final de las sumas así entregadas, por no ser parte del objeto del FIDEICOMISO el desarrollo ni control del PROYECTO.
- Estudios técnicos y diseños. Diseño urbanístico y arquitectónico, diseño hidrosanitario (acueducto, aguas lluvias y aguas residuales), diseño estructural, diseño de gas, diseños eléctricos, estudios topográficos, diseño de vías y rasantes y todos los demás diseños que se requieran para la realización de la obra, presupuesto y programación de obra.
- Honorarios por asesoría jurídica y contable, estudios de títulos.
- Gastos notariales, impuestos de registro y derechos registrales.

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

- A. TRANSFERENCIA DEL (DE LOS) INMUEBLE(S):** Será requisito para el desembolso de los recursos derivados del crédito que el (los) lote(s) sobre el (los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO se encuentre(n) transferido(s) a ALIANZA FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, libre(s) de gravámenes y limitaciones al dominio, con estudio de títulos favorable, salvo la existencia de gravámenes hipotecarios previamente constituidos a favor de la Entidad Financiera que otorgará el crédito respectivo.



- B. CONDICIONES DE GIRO:** Para el desembolso de los recursos derivados del crédito, se exigirá el cumplimiento de la totalidad de los requisitos de iniciación establecidos en este contrato.
- C. INFORMACIÓN DE CARTERA:** El manejo de la información de la cartera de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA podrá estar a cargo de ALIANZA a solicitud de la Entidad Crediticia, en cuyo caso esta última será destinataria de esta información.
- D. CRÉDITO FINANCIERO:** El crédito otorgado al FIDEICOMISO será registrado como un pasivo dentro del mismo.
- E. CONTROL DE SUBROGACIONES:** Será requisito para la escrituración de las Unidades Inmobiliarias por parte de la FIDUCIARIA, el pago de la prorrata y el correspondiente levantamiento de la hipoteca en mayor extensión.
- F. INFORMACIÓN AL ACREEDOR FINANCIERO:** Cuando el Acreedor Financiero así lo solicite, ALIANZA proporcionará a la Entidad Financiera los informes de cartera (saldos y movimientos), con el fin de generar control sobre la situación financiera del PROYECTO.
- G. PRIVILEGIO DEL CRÉDITO FINANCIERO:** Además de la garantía hipotecaria, el FIDEICOMISO será fuente de pago para el crédito financiero, y en una eventual contingencia, será acreedor privilegiado, para pagarle con los ACTIVOS del FIDEICOMISO, sin perjuicio de los ACTIVOS comprometidos con los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

**CLÁUSULA NOVENA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO RESPECTO AL PROYECTO:** Según corresponda, EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO se obliga a:

1. Suministrar directamente al FIDEICOMISO los recursos necesarios para el desarrollo de PROYECTO. La ejecución es responsabilidad de El BENEFICIARIO directamente. En consecuencia, incumbe exclusivamente a éstos gestionar los Créditos de Constructor, directamente o a través de la GERENCIA, con la respectiva coadyuvancia de la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO LEVEN.
2. Adelantar la elaboración de la constitución y adición de las Etapas correspondientes al Reglamentos de Propiedad Horizontal de la urbanización LEVEN, sus adiciones y demás actos y/o declaraciones necesarios (englobes, loteos, servidumbres, cesiones, obligaciones urbanísticas), los cuales serán suscritos por la FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria del (de los) predio(s) sobre el (los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, directamente o a través de la GERENCIA.
3. Gestionar la radicación de los documentos requeridos para adelantar las actividades de enajenación de las viviendas que integrarán el PROYECTO, directamente o a través de la GERENCIA.
4. Construir por su cuenta y riesgo el PROYECTO y entregar a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA las Unidades respecto de las cuales se hayan vinculado.
5. Pagar los costos y gastos que se originen con ocasión al desarrollo del contrato.
6. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
7. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo (salvo fuerza mayor o caso fortuito) el PROYECTO en el (los)



INMUEBLE(S) y entregar a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA la Unidad o las Unidades respecto de las cuales se hayan vinculado.

**CLÁUSULA DÉCIMA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO:** Según corresponda, además de las generales establecidas en otras Cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Firmar el Formato de Vinculación que utiliza la FIDUCIARIA con sus correspondientes anexos.
2. Pagar conforme a su porcentaje de participación la remuneración fiduciaria.
3. Suministrar a ALIANZA los recursos que les solicite oportunamente para atender los costos y gastos del FIDEICOMISO, del PROYECTO y el Crédito de Constructor. El no suministro oportuno del dinero liberará a ALIANZA de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón puedan causarse a El BENEFICIARIO.
4. Responder por los perjuicios ocasionados por eventuales acciones que sus terceros acreedores pudieren ejercer sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, en los términos de los Artículos 1238 y 1240 numeral 8° del Co de Co.
5. El BENEFICIARIO, a través de la GERENCIA, tiene la obligación de informar a ALIANZA las mejoras realizadas, utilizando para ello un formato especial suministrado por ALIANZA para su identificación y registro contable dentro del FIDEICOMISO.
6. Elaborar y aprobar el Presupuesto Inicial del PROYECTO, determinando el monto estimado de todos sus costos y gastos y las fechas en las cuales El BENEFICIARIO deben entregar al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos para el normal desarrollo y la cumplida ejecución de dicho PROYECTO y, considerar y aprobar las modificaciones a ese Presupuesto y a los flujos de fondos.
7. Instruir a la FIDUCIARIA sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en este contrato, previa la aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.
8. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los 5 días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y, en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de Noviembre 13 de 1.996 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), y todas aquellas que aclaren, modifiquen o adicionen dicha circular, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obligan a enviar fotocopia autenticada del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los 5 días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
9. Otorgar a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor de este pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar a la FIDUCIARIA y/o al PATRIMONIO, en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato. Dicho pagaré podrá ser utilizado por la FIDUCIARIA para adelantar el cobro de las sumas adeudadas, por la vía

- o vías que estime más adecuadas. Los pagarés con sus respectivas cartas de instrucciones, se firmarán conforme al porcentaje de participación en el FIDEICOMISO.
10. El FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO asumirá 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, que no se deba a dolo, culpa, violación del presente contrato o la Ley por parte de la FIDUCIARIA; y por lo mismo, mantendrá indemne a ALIANZA por cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia, y promoción comercial.
  11. Sustituir a ALIANZA económica, material y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la Licencia de Construcción y/o Urbanismo y/o de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas o de cualquier índole por responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc.
  12. Autorizar a la FIDUCIARIA, directamente o a través de la GERENCIA, para constituir garantías reales sobre bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar. Igualmente autorizarán
  13. Autorizar a la FIDUCIARIA para constituir las servidumbres necesarias.
  14. Crear los comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.
  15. No obstante, la terminación del contrato, El FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO responderá de cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generada con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
  16. En los términos del Artículo 1242 y Numeral 3° del Artículo 1236 del Código de Comercio, el FIDEICOMITENTE expresamente declara que a la terminación del presente contrato, por cualquier causa, los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o sus desmembraciones y/o remanentes, pasarán directamente a El BENEFICIARIO.
  17. Suministrar antes del inicio de la operación del Fideicomiso las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.
  18. Seguir el procedimiento de giros establecido en el presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.
  19. En caso que aplique, impartir las instrucciones de giro de conformidad con el Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea (el cual será anexo al presente contrato) suscrito por el FIDEICOMITENTE en la misma fecha de firma del presente contrato, y que hace parte integral del presente mismo, y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) y [www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)). El FIDEICOMITENTE adquiere la obligación de informar estos accesos al INTERVENTOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta el FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato.
  20. En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior:
  21. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, suscrito por su representante legal o firma autorizada en LA FIDUCIARIA, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del INTERVENTOR.



22. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el INTERVENTOR, en consecuencia el FIDEICOMITENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
23. Adoptar las medidas necesarias para asegurar que los dineros que provengan de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA se entreguen directamente a LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO. Para tal efecto en los documentos de vinculación, en los Encargos de Vinculación de los Beneficiarios de Área, y en las escrituras públicas de transferencia a título de beneficio a los Beneficiarios de Área se deberá incluir claramente esta exigencia.
24. Presentar a LA FIDUCIARIA cada seis (6) meses una certificación suscrita por el representante legal 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.
25. Las demás establecidas en este contrato y aquéllas no asignadas al GERENTE del PROYECTO o a la FIDUCIARIA.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO:**

Según corresponda, tienen entre otros los siguientes derechos:

1. Pedir la remoción del FIDUCIARIO y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar, en los términos previstos en el Numeral 4 del Artículo 1235 del Código de Comercio.
2. Revisar las cuentas del PATRIMONIO AUTÓNOMO y exigir rendición de cuentas a la FIDUCIARIA.
3. Los inherentes a la administración de los bienes vinculados al FIDEICOMISO.
4. Autorizar y aprobar la modificación y/o prórroga del presente contrato, previo acuerdo con la FIDUCIARIA, asumiendo respecto de los BENEFICIARIOS DE ÁREA cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación.
5. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de propiedad del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso que la FIDUCIARIA no lo hiciera.
6. Autorizar la cesión de derechos en el FIDEICOMISO y sus modalidades.
7. Designar y remover libremente el GERENTE del PROYECTO, previa aceptación de la FIDUCIARIA.
8. Estudiar las cuentas finales que le presente la FIDUCIARIA a la terminación del contrato y decidir sobre ellas.
9. Decidir sobre la distribución de las utilidades y/o excedentes a la terminación del FIDEICOMISO.
10. Exigir a la FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
11. Conforme con el Artículo 1231 del Código de Comercio, exigir que la FIDUCIARIA preste caución y efectúe el inventario de los BIENES FIDEICOMITIDOS, de haber lugar a ello.
12. Impugnar los actos anulables realizados por la FIDUCIARIA, dentro de los 5 años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y, exigir a quien corresponda la devolución de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
13. Exigir rendición de cuentas a la FIDUCIARIA en cualquier momento y, en especial, a la finalización y liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

14. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución del PROYECTO.
15. Recibir a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia de dominio y la posesión de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, se encuentren en cabeza de él, teniendo siempre en cuenta, en el caso de los CESIONARIOS, la modalidad de cesión hecha.
16. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la Ley.
17. El encargo fiduciario de vinculación suscrito entre EL BENEFICIARIO, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y LA FIDUCIARIA establecerá una comisión a favor de EL BENEFICIARIO que se cobrará al BENEFICIARIO DE ÁREA si cumplidas las condiciones para la escrituración este se negare:
  - A) A firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se requiera para comparecer a la firma de la escritura.
  - B) A solicitar ante la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de la fecha en la que ésta le sea entregada.El incumplimiento de cualquiera o de ambas obligaciones permitirá a ALIANZA exigir su cumplimiento por la vía ejecutiva sin perjuicio del derecho de EL BENEFICIARIO para cobrar una sanción equivalente a un (1) salario mínimo mensual vigente por cada mes de retraso en el cumplimiento de las mismas; suma que podrá ser cobrada por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno.

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

1. **CONTABILIDAD:** Llevar la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular externa 100 de 1997, el Decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los BIENES FIDEICOMITIDOS, las que le serán reportadas por escrito por la GERENCIA del PROYECTO o quien haga sus veces.
2. **EJERCICIO DE LA DEFENSA:** Ejercer, en su calidad de propietario fiduciario del Inmueble Fideicomitado, los derechos, las acciones y las defensas o excepciones derivadas de ese mismo derecho, respecto de los bienes del FIDEICOMISO y de las mejoras y anexidades que se les incorporen. Como el ejercicio de estos derechos, acciones, defensas y excepciones pueden tener origen en hechos que afecten la tenencia, uso, goce y posesión del (de los) INMUEBLE(S) que será(n) transferido(s) posteriormente al FIDEICOMISO a título de fiducia mercantil, tal ejercicio, en los mencionados eventos, estará supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le dé INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.), tenedor y guardián del (de los) INMUEBLE(S), quien por lo tanto, es responsable de los perjuicios que se causen por su omisión del deber de informar. Queda exonerada ALIANZA del cumplimiento de esta obligación, si el FIDEICOMISO no cuenta con los recursos necesarios para atender la defensa o los mismos no son suministrados por el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO.
3. **SEPARACIÓN PATRIMONIAL:** Mantener los bienes objeto de este FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Para este efecto, llevará separación contable en un todo, ajustada a las normas legales y a las instrucciones de los organismos oficiales que vigilen su operación, y advertirá a los terceros



sobre la circunstancia de estar actuando como fiduciario respecto al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

4. **PROTECCIÓN PATRIMONIAL:** Con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, llevar la personería para la protección y defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS contra actos de terceros y del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO.
5. **PEDIR INSTRUCCIONES:** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, si las circunstancias así lo exigen, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. Cuando ALIANZA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Superintendente Financiero, sin que pueda imputársele por ese hecho, responsabilidad alguna.
6. **RENDIR CUENTAS:** Presentar la rendición de cuentas del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, al menos una vez cada 6 meses calendario y, en todo caso, al finalizar la ejecución del presente contrato, sin perjuicio de la información relacionada con los ingresos y egresos del FIDEICOMISO, la cual deberá proporcionarse mensualmente y se presentará vía correo electrónico, para lo cual el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO deberá registrar su dirección electrónica previamente en ALIANZA y notificar los cambios que se presenten. En caso de que existieren recursos vinculados a este FIDEICOMISO invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva Abierto - Alianza, se enviará mensualmente un extracto. Ante la negativa del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, las sociedades fiduciarias podrán hacer uso de los mecanismos procesales previstos en los Artículos 379 y 380 del Código General del Proceso -rendición de cuentas-, para dar cumplimiento a su obligación.
7. **INVERSIÓN:** Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en un Fondo de Inversión Colectiva Administrado por ALIANZA, cuyo reglamento ha sido entregado por la FIDUCIARIA y que el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO declara conocer y aceptar, el cual se encuentra publicado en la página [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
8. **INFORMES:** Presentar al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO informes mensuales de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA.
9. **LIQUIDAR EL FIDEICOMISO:** Adelantar y llevar a su término la liquidación final del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.
10. **INFORMACIÓN:** Informar oportunamente al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO sobre las circunstancias que durante la ejecución de este contrato surjan y que de alguna manera puedan incidir desfavorablemente en el desarrollo del FIDEICOMISO y de su objeto, cuando lleguen a su conocimiento. Esta obligación de información no hace referencia al desarrollo del PROYECTO, en cuanto el mismo no es objeto del presente Contrato de Fiducia.
11. **GENÉRICAS:** Las demás consagradas en el presente contrato o en la Ley.

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

1. Recaudar (recibir) aportes del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y de los CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA a través de los diferentes sistemas de recaudo implementados por la FIDUCIARIA.



2. Entregar informes mensuales de recaudos a la GERENCIA.
3. Invertir temporalmente los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA.
4. Deducir automáticamente de los Fondos del FIDEICOMISO, las sumas necesarias para sufragar los gastos de ejecución, cumplimiento, defensa y liquidación, cuando el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no los suministren, incluida su remuneración.
5. Llevar el registro de FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO, CONSTITUYENTES y de BENEFICIARIOS DE ÁREA, de las cesiones, gravámenes, etc.
6. Recibir el derecho de dominio, mediante transferencia a título de fiducia mercantil, y mantener la titularidad jurídica, en su calidad de vocera del FIDEICOMISO, del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO.
7. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a El BENEFICIARIO, a los CESIONARIOS de éstos y a los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o sus CESIONARIOS, las unidades inmobiliarias en cabeza del PATRIMONIO AUTÓNOMO, respecto de los cuales y de acuerdo con los contratos celebrados, tengan derecho cada uno de ellos. Las escrituras de enajenación lo serán a título de Transferencia de Beneficio y serán elaboradas por la GERENCIA, previa aprobación del modelo de minuta por parte de la FIDUCIARIA. Para que ésta firme la escritura de transferencia a cada BENEFICIARIO DE ÁREA, la GERENCIA deberá aportar la constancia de paz y salvo acerca de que el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentra al día en las obligaciones derivadas del Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al FIDEICOMISO por él firmado, lo cual será debidamente validado por LA FIDUCIARIA.
8. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registradas en el Fideicomiso, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente unidad inmobiliarias a favor del BENEFICIARIO DE ÁREA en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del BENEFICIARIO DE ÁREA a partir de la suscripción del instrumento público.
9. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE instruye a la FIDUCIARIA para que en el Fondo Abierto Alianza aperture una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE a al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al FIDEICOMISO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.
10. Liquidar este contrato de acuerdo con lo aquí establecido.

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

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

EL FIDEICOMITENTE o los usuarios por él autorizados, incluido el INTERVENTOR para todas las



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

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

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

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

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

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

**A - Durante el PERÍODO PRE-OPERATIVO:**

1. Recibir y mantener la titularidad jurídica de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
2. Recibir aportes del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y de los CONSTITUYENTES futuros BENEFICIARIOS DE ÁREA.





3. Suscribir conjuntamente con El BENEFICIARIO y los CONSTITUYENTES futuros BENEFICIARIOS DE ÁREA, los Contrato de Encargos Fiduciario de Vinculación.
4. Suministrar a la GERENCIA los Formatos de Vinculación exigidos por la Superintendencia Financiera, para ser diligenciados por los CONSTITUYENTES futuros BENEFICIARIOS DE ÁREA.
5. Brindar a la GERENCIA la capacitación operativa relacionada con la debida tramitación de los Formatos de Vinculación y los documentos e información que los deben acompañar.
6. Coadyuvar con el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o el GERENTE, para la obtención a nombre de éstos de licencias municipales, ambientales, permisos de enajenación, etc., según corresponda; mismas que no deberán quedar a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO.
7. Verificar que El BENEFICIARIO radique en la sección de Correspondencia de ALIANZA, los documentos que corroboran el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
8. Si no se cumplen las CONDICIONES DE GIRO dentro del plazo estipulado, restituir los aportes al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y a los CONSTITUYENTES, sin perjuicio de las deducciones a que haya lugar.

**B - Durante el PERÍODO OPERATIVO:**

1. Permitir la construcción del PROYECTO sobre el (los) INMUEBLE(S) FIDEICOMITIDOS.
2. Seguir recibiendo los aportes del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
3. Poner a disposición de El BENEFICIARIO o de quienes éste le indique, los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de cada solicitud.
4. Los giros referidos se entienden realizados por ALIANZA pero por cuenta de El BENEFICIARIO, pero será la GERENCIA, en su calidad de pagadora, la única responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes
5. Destinar las sumas correspondientes a costos y gastos del PROYECTO de acuerdo con las siguientes instrucciones:
  - **ANTICIPO PARA EL CONSTRUCTOR:** Con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, suministrar al CONSTRUCTOR un ANTICIPO, cuya solicitud deberá contar con visto bueno del INTERVENTOR del PROYECTO. La GERENCIA podrá impartir órdenes de giro al FIDEICOMISO, pero será el CONSTRUCTOR como pagador de estos conceptos directos, el responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.
  - **ANTICIPO PARA GASTOS INDIRECTOS:** Suministrar a la GERENCIA un ANTICIPO para la cancelación de la totalidad de los gastos indirectos, cuya solicitud deberá contar con visto bueno del INTERVENTOR. La GERENCIA podrá impartir órdenes de giro al FIDEICOMISO, pero será la GERENCIA como pagadora de estos conceptos indirectos, la responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.
  - **PRELACIÓN:** Las órdenes de giro que imparta la GERENCIA deberán efectuarse en forma tal, que sin ir en contra de la prelación de pagos que señala la Ley (salarios, impuestos, acreedores hipotecarios), la remuneración de ALIANZA y la prelación a favor de la Entidad Financiera que otorgue crédito al FIDEICOMISO, se entienda que es preferencial desde el punto de vista administrativo a cualquier otra obligación, gasto



- de la obra, factura de contratistas, pago de honorarios o reembolso de aportes al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, en las fechas estipuladas para su pago.
6. Respetar la Prelación de Pagos establecida en la Cláusula Séptima.
  7. Suscribir las siguientes escrituras:
    - A. **HIPOTECA:** De acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE, constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, con el fin de garantizar obligaciones derivadas de los créditos otorgados por una entidad financiera al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, así como la obligación del FIDEICOMITENTE que actuará como deudor solidario exclusivamente en relación con dichos créditos, e igualmente para suscribir los títulos valores que exija el BANCO o ACREEDOR FINANCIERO en relación con los mismos. Se hace constar que los costos y gastos generados por la constitución y cancelación de estos gravámenes, serán de cargo de El BENEFICIARIO o de los BENEFICIARIOS DE ÁREA que hayan requerido financiación para sufragar los pagos que les correspondan, de acuerdo con la liquidación y cobro que al efecto realizará la GERENCIA.
    - B. **SERVIDUMBRES:** Suscribir las escrituras de servidumbre que la GERENCIA considere necesarias, según la minuta suministrada por la GERENCIA y previa aprobación de ALIANZA.
    - C. **DECLARACIONES:** Suscribir las escrituras públicas de constitución de urbanismo, englobe, declaraciones de loteo o fraccionamiento necesarias y transferir el o los lotes por ceder al Municipio de Medellín para cumplir las obligaciones urbanísticas, según la minuta suministrada por la GERENCIA.
    - D. **SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se solemnice el Reglamento de Propiedad Horizontal, según la minuta suministrada por la GERENCIA, o sus aclaraciones, adiciones, reformas o modificaciones, en caso de requerirse, sin responsabilidad alguna para ALIANZA.
    - E. **TRANSFERENCIAS:** Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio, las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO, a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o de restitución de las mismas a El BENEFICIARIO, con minutas aprobadas por la FIDUCIARIA.
  8. Aplicar al BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido el procedimiento definido en el Encargo Fiduciario de Vinculación que ha firmado, previa solicitud por escrito de la GERENCIA del PROYECTO. No obstante, lo anterior ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido el procedimiento en mención, sin la autorización de la GERENCIA, cuando lo estime conveniente.
  9. Suscribir documentos para trámites que sólo el propietario fiduciario pueda hacer, necesarios para el PROYECTO y que el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no pueda suscribir directamente.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si al momento de su solicitud o ejecución, se encontrare en mora o retraso, superior a 2 meses, en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor, y también en el evento en que las Licencias salgan a nombre de ALIANZA o del FIDEICOMISO.



**PARÁGRAFO SEGUNDO.** ALIANZA no asume ninguna responsabilidad por la destinación de los recursos transferidos, responsabilidad que será de cargo única y exclusivamente de la GERENCIA del PROYECTO

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

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los Recursos Fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones, con la debida justificación, a los textos del Reglamento de Propiedad Horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la Ley permita su trámite directamente por parte del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO.
5. ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de BENEFICIARIOS, FIDEICOMITENTES, CONSTITUYENTES, INVERSIONISTAS, BENEFICIARIOS DE ÁREA o cualquier otra calidad, sin necesidad de motivación alguna.
6. ALIANZA se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.
7. Ante la negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas por parte de El BENEFICIARIO, la FIDUCIARIA podrá hacer uso de los mecanismos procesales previstos en los Artículos 379 y 380 del Código General del Proceso -rendición de cuentas-. Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de envío, ésta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. GERENCIA:** La GERENCIA del PROYECTO estará a cargo de **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.) - NIT. 890.915.992-8.** Sus obligaciones y gestiones serán llevadas a cabo bajo su exclusiva cuenta y riesgo, como una obligación de hacer no remunerada y, como tal, deberá realizar las siguientes funciones relacionadas con la administración del PROYECTO, con total independencia de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO. Además de las previstas en la Ley, son obligaciones especiales del GERENTE del PROYECTO:

1. **ADMINISTRACIÓN:** Coordinar el manejo jurídico, técnico, financiero, tributario y administrativo del PROYECTO. En desarrollo de tales actividades, corresponde a la GERENCIA:
  - A. Contratar en nombre de El BENEFICIARIO, las personas que la GERENCIA considere necesarias para el desarrollo del PROYECTO, incluido los Reglamentos de Propiedad Horizontal, loteos, englobes, urbanismos, servidumbres, definiendo la contraprestación de cada relación.
  - B. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad, con los recursos del FIDEICOMISO la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo



- dispuesto en la ley 400 de 1997 y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
- C. Controlar los aportes de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA mediante conciliaciones periódicas con la FIDUCIARIA.
  - D. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las Entidades Financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el PROYECTO, respecto de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
  - E. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
  - F. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA, en cuyo caso deberá acatar las previsiones contenidas en el MANUAL DE PUBLICIDAD - ALIANZA, del cual se le enviará una copia.
2. **EJECUCIÓN:** Cumplir y hacer cumplir las decisiones de EL BENEFICIARIO. En desarrollo de esta función, deberá:
- A. Tramitar por cuenta y riesgo y a nombre de EL BENEFICIARIO, las Licencias y permisos que requieran el PROYECTO, las que por ningún motivo podrán ser expedidas a nombre del presente FIDEICOMISO ni de ALIANZA.
  - B. Impartir instrucciones a la FIDUCIARIA para que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO constituya hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, con el fin de garantizar obligaciones derivadas de los créditos otorgados por una entidad financiera al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, así como la obligación del FIDEICOMITENTE que actuará como deudor solidario exclusivamente en relación con dichos créditos, e igualmente para suscribir los títulos valores que exija el BANCO o ACREEDOR FINANCIERO en relación con los mismos.
  - C. Ordenar a la FIDUCIARIA los giros que ésta deba hacer para el desarrollo del PROYECTO.
  - D. Reportar mensualmente a la FIDUCIARIA las mejoras incorporadas al (a los) INMUEBLE(S) sobre los cuales se desarrollarán el PROYECTO.
  - E. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA pretenda introducir por su cuenta, a la Unidad o Unidades Inmobiliarias que le correspondan en el PROYECTO. En este deberá incluirse el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán solicitarse, ejecutarse y entregarse y la respectiva forma de pago.
  - F. El control de ingresos, gastos, pago a proveedores, aportes por cobrar a los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA y, en general toda la información financiera del PROYECTO, estarán a cargo exclusivamente de la GERENCIA, sin injerencia de ALIANZA.
  - G. Simultáneamente, en el momento en que ALIANZA proceda a transferir las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, la GERENCIA deberá adelantar todas las gestiones necesarias, con el fin de que las Unidades Inmobiliarias que serán objeto de transferencia sean desafectadas de la hipoteca en mayor extensión, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se

- pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, frente a la Entidad Acreedora Hipotecaria y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y, manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO.
- H. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
  - I. Teniendo en cuenta que será la GERENCIA quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, ésta deberá remitir a ALIANZA por cada Unidad Inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, el Paz y Salvo correspondiente a los aportes efectuados por el respectivo BENEFICIARIO DE ÁREA, previa conciliación con LA FIDUCIARIA, quien certificará los recursos recibidos.
  - J. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO, entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.
3. **CONTROL Y VIGILANCIA:** Controlar y vigilar la ejecución del PROYECTO en todos sus aspectos. tales como, pero sin limitación, cumplimiento del presupuesto, cronogramas de obra, calidad de la construcción, especificaciones, subcontratos, recibo oficial de obras, etc.
4. **INSPECCIÓN:** Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas, subcontratistas y otras partes que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
5. **INFORMACIÓN:** Suministrar mensualmente a ALIANZA y a El BENEFICIARIO un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los Contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación con los adquirentes, control de la programación porcentaje de adelanto o atraso de la obra, control de costos, racionalidad de los desembolsos efectuados por el FIDEICOMISO respecto de la obra ejecutada, variación en el costo real de la obra ejecutada versus el costo presupuestado de la misma, de ejecución presupuestal, proyección de costos a la finalización de la obra e informe fotográfico y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.

**PARÁGRAFO:** La FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMITENTE cuando se encuentre debidamente facultado por la FIDUCIARIA, no podrán suscribir escrituras públicas de transferencia de las unidades inmobiliarias que no requieran financiación, si dentro del mismo instrumento público no se incluye el acto de la cancelación y/o liberación PARCIAL de la hipoteca de mayor extensión por parte del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. INTERVENTOR**

**INTERVENTOR:** El PROYECTO tendrá un INTERVENTOR y esta función será ejecutada por la persona jurídica o natural que posteriormente será designada por El BENEFICIARIO, previa aprobación de ALIANZA, quien tendrá a su cargo las siguientes funciones:

1. Iniciada cada una de las ETAPAS del PROYECTO, deberá enviar cuando se lo requiera la FIDUCIARIA un reporte, certificando que por el conocimiento permanente que tiene del desarrollo de la ETAPA del PROYECTO, éste se ejecuta normalmente, en el aspecto técnico. Si no fuere así, deberá informar en este sentido a la FIDUCIARIA.
2. Convalidar con la GERENCIA del PROYECTO la determinación de haberse alcanzado las CONDICIONES DE GIRO.
3. Revisar el Presupuesto del PROYECTO, tanto en cantidades como en precios unitarios, para certificar que es correcto.



4. Revisar el Cronograma de Obra y certificar que está acorde con el Presupuesto de Ingresos y Egresos.
5. En el mismo momento, certificar que el PROYECTO cuentan con los permisos y licencias requeridos por las diferentes autoridades urbanísticas, ambientales, etc.
6. El Informe deberá contener, en términos generales, el resultado del seguimiento al Cronograma de la Obra, al Presupuesto de Ingresos y Egresos y al cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas, así como una certificación de la racionalidad de los giros realizados con respecto al avance de la obra.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. CONSTRUCCIÓN:** La Construcción del PROYECTO estará a cargo de **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.) – NIT. 890.915.992-8.** Sus obligaciones y gestiones serán llevadas a cabo bajo su exclusiva cuenta y riesgo, como una obligación de hacer no remunerada y, como tal, deberá realizar las siguientes funciones, con total independencia de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO. Además de las previstas en Ley, son obligaciones especiales del CONSTRUCTOR del PROYECTO:

1. Realizar sobre el (los) INMUEBLE(S) todas las obras necesarias para el desarrollo del PROYECTO hasta su finalización.
2. Realizar personalmente o a través de los contratistas o subcontratistas que contrate, la consecución de los documentos técnicos necesarios para desarrollar el PROYECTO.
3. Entregar el PROYECTO debidamente terminados cumpliendo todas las exigencias técnicas y de calidad y dentro de los plazos estipulados en el presente contrato.
4. Garantizará que la construcción del PROYECTO esté amparada por pólizas de responsabilidad civil extracontractual y todo riesgo que cubra incendio, terremoto, actos mal intencionados a terceros (incluido terrorismo), huelga, motín, asonada, cobertura extendida, anegación y daños por agua. Dichas Pólizas tendrán como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO y/o la entidad bancaria que haya financiado la construcción del PROYECTO.
5. Contratar bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad los suministros, la mano de obra y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al PROYECTO.
6. Definir el programa detallado de suministro de equipos, mano de obra y materiales, así como los rendimientos semanales, con la intensidad necesaria para cumplir los plazos.
7. Coordinar y controlar el avance armónico de los trabajos para que no exista interferencia entre los contratistas.
8. Supervisar el cumplimiento de las normas de seguridad industrial, con el fin de que no se presenten accidentes, demoras ni pérdidas por esta causa.
9. Vigilar el pago oportuno de todas las prestaciones sociales tanto del personal empleado en su calidad de CONSTRUCTOR, como de los empleados de los contratistas y subcontratistas cuyos servicios sean adquiridos por el CONSTRUCTOR.
10. En virtud del Contrato de Comodato que suscribirá con el FIDEICOMISO posteriormente, ejercer la tenencia real y material del (de los) INMUEBLE(S) y velar por su cuidado y mantenimiento durante todo el tiempo de ejecución del PROYECTO.
11. Efectuar la entrega material definitiva de las Unidades Inmobiliarias a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
12. Efectuar la entrega de las zonas comunes a la copropiedad que se constituya en virtud del PROYECTO, así como garantizar la atención de reclamaciones e inquietudes posteriores a las transferencias tanto a los BENEFICIARIOS DE ÁREA como a la copropiedad del PROYECTO, de acuerdo a los términos de Ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. ALCANCE JURÍDICO DE ESTAS INTERVENCIONES:** No obstante, la mención de la existencia de la GERENCIA, la INTERVENTORÍA, la CONSTRUCCIÓN y demás participantes en el PROYECTO, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO contratan con estas personas ni se obligan en forma alguna frente a ellas, por cuanto cualquier contrato y la definición de sus condiciones jurídicas y económicas es por cuenta y riesgo de EL BENEFICIARIO.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. BENEFICIARIO:** Es la sociedad en provecho de la cual se celebra el presente contrato:

**A- EI BENEFICIARIO** propiamente dicho, esto es; la sociedad **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.)** quien ostenta el cien por ciento (100%) de los derechos de beneficio y en provecho de la cual se celebra este contrato.

EL BENEFICIARIO es beneficiario del fideicomiso en un porcentaje igual al cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios Su BENEFICIO está representado en todos los activos del FIDEICOMISO no comprometidos con terceros.

**PARÁGRAFO PRIMERO. CESIÓN DEL BENEFICIO:** Será también FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, el tercero a quien el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o sus CESIONARIOS, ceda parcial o totalmente, sus derechos y/o posición contractual en el presente FIDEICOMISO, quien en virtud de esa cesión tomará el carácter de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO en la proporción cedida, según corresponda. Para que dicha cesión surta efectos, debe tener la aceptación expresa de todos los restantes BENEFICIARIOS, en caso de ser plural su número, y la FIDUCIARIA y, deberá perfeccionarse a través de un Contrato de Cesión de Posición Contractual o de derecho de beneficio, que para que sea registrado ante ALIANZA deberá ser:

1. Por escrito en 3 ejemplares iguales, firmados por CEDENTE y CESIONARIO. El escrito contendrá identificación completa de las Partes, porcentaje cedido, título por el cual se cede, la manifestación expresa del CESIONARIO de conocer y aceptar el Contrato de Fiducia Mercantil y Comodato Precario, y de asumir la totalidad de obligaciones y derechos que se derivan de estos contratos.
2. Al contrato se anexará por lo menos: Formato de Vinculación y pagaré en blanco firmado por el CESIONARIO, acompañado, en cuanto aplique, de certificado de existencia y representación legal, autorización de órgano competente o poderes, declaración de renta o certificado de ingresos, estados financieros, fotocopia de cédula con firma original y huella dactilar.
3. El contrato y sus anexos se radicarán en la Sección de Recepción de ALIANZA, acompañado del pago de la comisión que dicho acto genera y ALIANZA procederá a efectuar el registro correspondiente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. FORMALIDADES DE LA CESIÓN:** Siempre que se hayan cumplido todos los requisitos establecidos, se otorgará el Contrato de Cesión de Posición Contractual o de Vinculación en 3 ejemplares que suscribirán las Partes CEDENTE y CESIONARIO y la FIDUCIARIA, esta última como constancia de aceptación de la cesión o de la vinculación. A cada una de las Partes suscriptoras se le entregará uno de tales ejemplares. La FIDUCIARIA procederá inmediatamente con base en el contrato, a registrar la cesión y/o vinculación.

**PARÁGRAFO TERCERO. CESIÓN POR PARTE DE CESIONARIOS:** El mismo trámite aquí previsto para las cesiones que haga el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o el



CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA, se hará a las cesiones que los CESIONARIOS hagan de su posición contractual o de sus beneficios, teniendo en cuenta que las cesiones de su posición contractual que efectúen los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA o aquellas personas que sean sus CESIONARIOS, deberán ser aceptadas en forma previa y escrita por parte de El BENEFICIARIO y la FIDUCIARIA.

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

**PARÁGRAFO QUINTO.** La cesión de la posición contractual de FIDEICOMITENTE sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO mientras subsistan saldos insolutos del crédito otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del Proyecto.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Para la comercialización del PROYECTO, El BENEFICIARIO gestionará a través de la GERENCIA, la vinculación de terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, mediante la firma de Contratos de Encargo Fiduciario de Vinculación, quienes quedarán vinculados al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que corresponda a El BENEFICIARIO en una o varias determinadas Unidades Inmobiliarias del PROYECTO; de manera que lo que a este tipo de BENEFICIARIO DE ÁREA corresponda por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO, le será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esas determinadas Unidades Inmobiliarias.

ALIANZA sólo podrá registrar CONSTITUYENTES y BENEFICIARIOS DE ÁREA cuando así se lo solicite El BENEFICIARIO, y aquellos sólo podrán ceder sus derechos en los mismos términos de transferencia acordados por ellos al adquirirlos, previo visto bueno y aceptación expresa y escrita de El BENEFICIARIO y de ALIANZA y, no participarán en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el PATRIMONIO AUTÓNOMO, distintos de la Unidad o Unidades Inmobiliarias a las que se concreta su vinculación y sin que adquieran por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos propios de éstos, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de El BENEFICIARIO.

**PARÁGRAFO PRIMERO. BENEFICIO DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO, los terceros que firmaron los Encargos Fiduciarios de Vinculación, quedarán efectivamente vinculados al FIDEICOMISO como BENEFICIARIOS DE ÁREA, ya que su "BENEFICIO" será exclusivamente de "ÁREA" representada en la Unidad Inmobiliaria escogida en el PROYECTO correspondiente y no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el PATRIMONIO AUTÓNOMO ni los demás derechos propios de El BENEFICIARIO.

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



**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES Y/O BENEFICIARIOS DE ÁREA:**

**A- DERECHOS:** Además de otros establecidos en el presente contrato, los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, bajo el presente Contrato de Fiducia Mercantil, tienen derecho a:

1. Que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el Numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. La transferencia del derecho de dominio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) del PROYECTO objeto del respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, una vez haya culminado la construcción del PROYECTO, y siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.
3. Que en caso de no alcanzarse las CONDICIONES DE GIRO PROYECTO dentro del plazo establecido en este contrato y en el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, que le sean restituidos los recursos que integren el encargo fiduciario constituido por el respectivo ENCARGANTE en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado Fondo.
4. Que una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO, y los recursos por ellos entregados en la ETAPA PRE-OPERATIVA sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE, tendrán derecho a ser informados de la ocurrencia de dicha situación por parte de la FIDUCIARIA en los términos de que trata el presente contrato.
5. Que en caso de existir alguna queja o reclamación, el ENCARGANTE y/o BENEFICIARIO DE ÁREA podrá contactarse con nuestro Defensor del Consumidor

Dr José Guillermo Peña

Correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com)

Teléfono: +57 (601) 6108161 - +57 (601) 6108164

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

Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com)

**B- OBLIGACIONES:** Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA:

1. Realizar los aportes al Fondo Abierto Alianza, a los que se obligan bajo el respectivo CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN, en los plazos y montos establecidos en el respectivo Plan de Pagos.
2. Abstenerse de entregar sumas de dinero al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO y/o la GERENCIA, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de estos últimos.
3. Obtener previa aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE para la cesión de los derechos derivados del CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN suscrito.
4. Diligenciar y actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA:** El BENEFICIARIO pagará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a título de remuneración, las siguientes sumas de dinero:



### 1. ETAPA PREOPERATIVA A LA CONSTRUCCIÓN:

Por cada una de la Etapas se pagará dos salarios mínimos mensuales legales vigentes, por cada mes o fracción así:

- Primera Etapa a partir de la firma del contrato de fiducia y hasta iniciar la etapa de construcción de la Primera Etapa del proyecto.
- Segunda Etapa a partir del inicio de las preventas de esta Segunda Etapa y hasta iniciar la etapa de construcción de la Segunda Etapa del proyecto

**2. ETAPA CONSTRUCCIÓN:** Por cada una de las Etapas del proyecto, la suma equivalente al CERO PUNTO VEINTICINCO POR CIENTO (0.25%) del valor total de la lista de los inmuebles de la Etapa Correspondiente del PROYECTO con la que se vinculan los BENEFICIARIOS DE ÁREA al FIDEICOMISO, suma que se calculará al inicio de la Etapa Correspondiente del proyecto y el resultado se dejará como suma fija. El valor resultante se cobrará en 18 cuotas mensuales iguales, pagaderas dentro de los 10 primeros días de cada mes siguiente al de su causación.

3. Por los recursos invertidos en los fondos administrados por ALIANZA, la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicha cartera que se encuentra publicada en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

4. Medio salario mínimo legal mensual vigente por cada registro de cesiones que llegaren a solicitar los Beneficiarios de Área, pagaderos por el Cedente.

5. Tres salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada registro de pignoraciones, o promesa de hipoteca, pagadero por quien pignore o prometa en hipoteca su participación.

6. Un (1) salario mínimo legal mensual vigente por mes, a partir del mes 19 de iniciada la construcción de la Primera Etapa del Proyecto y hasta la liquidación del fideicomiso.

Parágrafo: Este cobro se suspenderá cuando inicie la construcción de la Segunda Etapa y se reiniciará a partir del mes 19 de iniciada la construcción de la Segunda Etapa del Proyecto y hasta la liquidación del fideicomiso.

### CONSIDERACIONES ESPECIALES:

1. Esta comisión incluye llevar la Contabilidad del Fideicomiso bajo NORMAS NIIF GRUPO 3.
2. En caso de que el FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO requieran llevar la Contabilidad del Fideicomiso bajo NORMAS NIIF GRUPO 1, se INCREMENTA la COMISIÓN DE ALIANZA en UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE (1 SMMLV) POR MES.

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

**PARÁGRAFO 1: Aspectos a tener en cuenta:**

- Se cobrará el Impuesto al Valor Agregado I.V.A. de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.
- Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a la Gerencia. mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- El retardo en el pago de las comisiones dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
- Todos los gastos del Fideicomiso incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago a la Gerencia mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- Los Beneficiarios suscribirán un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del Fideicomiso como garantía del pago de las comisiones y de los gastos del fideicomiso.
- Los giros destinados al proyecto deberán realizarse mediante transferencias electrónicas vía ACH o a través de traslados a Fondos previamente constituidos en la CARTERA COLECTIVA ABIERTA - ALIANZA (antes denominada F.C.O Alianza).
- Cualquier gestión adicional diferente a las mencionadas en este contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes, siempre y cuando ALIANZA acepte la gestión.

**PARÁGRAFO 2:** ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora superior a dos 2 meses, en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

**PARÁGRAFO 3:** EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [facturacioninuberco@incoconsa.com](mailto:facturacioninuberco@incoconsa.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.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO:** El BENEFICIARIO, pagará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. la totalidad de costos y gastos del FIDEICOMISO. Los gastos, impuestos o comisiones que se causen en desarrollo de este contrato o que se generen en la disolución y liquidación, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario. El BENEFICIARIO se obliga a cancelarlos dentro de los plazos exigidos por ALIANZA, mediante la presentación de la cuenta de cobro respectiva, para lo cual la nota de cobro de la FIDUCIARIA junto con el documento que le sirva de soporte prestará mérito ejecutivo. Se considerarán como costos y gastos del FIDEICOMISO pero sin limitarse a éstos, los siguientes:

1. La Comisión Fiduciaria y costos y gastos del FIDEICOMISO.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo).
4. El pago de honorarios, costas procesales, agencias en derecho y demás gastos que se causen en los procesos judiciales, administrativos, arbitrales, conciliaciones y demás



trámites legales en que deba incurrir ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la celebración, prórroga(s), ejecución, defensa, terminación y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario que será suscrito más adelante. Estas sumas serán susceptibles de ser cobradas por ALIANZA a la hora de hacer efectivo el pagaré suscrito por El BENEFICIARIO.

El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.

5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse, derivadas del desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA, con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de El BENEFICIARIO, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre El BENEFICIARIO y la FIDUCIARIA, con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.
12. Los gastos notariales que se llegaren a causar por el otorgamiento de este contrato o sus incrementos y los otros gastos, impuestos o comisiones que se causen en desarrollo de este contrato o que se generen en la disolución y liquidación, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario, serán de cargo de El BENEFICIARIO, quien se obliga a cancelarlos dentro de los plazos exigidos por ALIANZA, mediante la presentación de la cuenta de cobro respectiva, para lo cual la nota de cobro de LA FIDUCIARIA junto con el documento que le sirva de soporte, prestarán mérito ejecutivo.

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

1. El valor de la totalidad de los costos y gastos en que incurra ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la celebración, prórroga(s), ejecución, defensa y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario que será suscrito más adelante, podrá ser automáticamente descontado de los recursos administrados por el FIDEICOMISO, y en caso de ser éstos insuficientes, se solicitará su pago a El BENEFICIARIO, mediante la generación de las cuentas de cobro respectivas.
2. El retardo en el pago del valor de los costos y gastos dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
3. ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario que se suscribirá posteriormente, si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación del valor de los costos y gastos del FIDEICOMISO.



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

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

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
3. Por acuerdo entre las Partes.
4. Por aparecer reportados LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO en cualquiera de las listas de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de Activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton.
5. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollarlo.
6. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de 2 meses.
7. Por las demás causales previstas en la Ley.

**PARÁGRAFO.** El presente Contrato Fiduciario es de naturaleza irrevocable y, por lo tanto, EL FIDEICOMITENTE 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 ACREEDOR FINANCIERO mientras existan saldos insolutos del Crédito Constructor otorgado al FIDEICOMISO para el desarrollo del Proyecto.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA:** Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las Partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a El FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO se le reintegrará las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados.

Así mismo, se transferirá como restitución o beneficio, según el caso, el (los) INMUEBLE(S) o sus desmembraciones al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o los terceros que hubieren transferidos los INMUEBLE(S) en sus nombres, previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éstos. De igual forma, serán de cargo de El BENEFICIARIO de ser procedentes, los gastos, costos, multas y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éstos con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito Contratos de Encargo Fiduciario, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos, en los términos que se indica en el respectivo Encargo Fiduciario de vinculación a El Fideicomiso.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN:** Terminado el presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, la cual tendrá la duración necesaria para el cabal cumplimiento de esa finalidad.

Para ese efecto, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. La FIDUCIARIA requerirá por escrito a El BENEFICIARIO, para que dentro del mes siguiente, le entreguen la totalidad de la información necesaria para efectuar la liquidación.
2. Transferirá a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, las Unidades de Vivienda correspondientes, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el respectivo Contrato de Encargo Fiduciario.
3. Procederá al pago de las sumas que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de erogaciones hechas por ella con sus recursos, para el desarrollo de este FIDEICOMISO, y de sus remuneraciones no pagadas.
4. Procederá al pago de los pasivos del FIDEICOMISO y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes que entonces estén en cabeza de él. Para tal efecto, se cobrará al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO las sumas a cargo de éste y se procederá a hacerle los reembolsos a los que tuviere derecho; si el FIDEICOMISO no tuviere liquidez suficiente para atender al pago de los pasivos a su cargo, la FIDUCIARIA podrá proceder a vender los bienes en cabeza del FIDEICOMISO que no hubieren sido objeto de cesión de beneficio, necesarios para la cancelación de esas obligaciones.
5. Transferirá o restituirá a El BENEFICIARIO los excedentes en cabeza del FIDEICOMISO, luego de pagadas todas las obligaciones. Si existieren dos o más BENEFICIARIOS y hubiere acuerdo entre ellos sobre el valor de las distintas especies integrantes de esos excedentes, se tendrá ese valor como base para las restituciones; de lo contrario, se acudirá al avalúo de un experto designado por ALIANZA y El BENEFICIARIO, de los inscritos en la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín.
6. Presentará a El BENEFICIARIO las cuentas de su gestión; si dentro de los 30 días hábiles siguientes a esa presentación no se formulan observaciones, o si dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA haya dado la última de las explicaciones pedidas, no se mantienen esas observaciones por El BENEFICIARIO, se entiende terminada satisfactoriamente la liquidación y, en consecuencia, extinguido el vínculo contractual aquí originado, sin otros requisitos o formalidades.
7. Si se quiere dar por terminado el FIDEICOMISO antes de los plazos señalados en el numeral anterior, se firmará ACTA DE LIQUIDACIÓN de este FIDEICOMISO entre la FIDUCIARIA, la GERENCIA y El BENEFICIARIO.
8. Durante el período de liquidación, sólo corresponderán a la FIDUCIARIA las gestiones relacionadas con tal fin, sin perjuicio de las obligaciones que le conciernen compatibles con la situación de liquidación.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Queda entendido desde ahora que, la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente Cláusula, se iniciará siempre y cuando todas las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO hayan sido transferidas a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA o de El BENEFICIARIO, según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada Unidad Inmobiliaria del PROYECTO. Adicionalmente, no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor terceros. Tampoco podrán existir en el FIDEICOMISO ningún tipo de bien mueble o inmueble. Solo si se cumplen las condiciones anteriores, el FIDEICOMISO podrá ser liquidado, en caso contrario, se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO con la firma del presente contrato.

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

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. IRREVOCABILIDAD:** El presente contrato es IRREVOCABLE en favor de EI BENEFICIARIO y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA registrados en ALIANZA. En consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones, sin ser previamente consultado y autorizado por la FIDUCIARIA, en protección a los derechos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de la FIDUCIARIA, de terceros y de EI BENEFICIARIO.

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

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

- **LA FIDUCIARIA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
Dirección: Carrera 43 A # 14-57 Piso 7 de Medellín - Antioquia  
Teléfono: +57 604 540 20 00
- **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO:**  
**INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.)**  
Dirección: Cra 39 N° 5 A – 95 Of 809, Edificio Avantgarde, Medellín  
Teléfono: +57 604 266 29 01  
Correo Electrónico: [paula.montoya@incoconsa.com](mailto:paula.montoya@incoconsa.com)

**CORREO ELECTRÓNICO PARA ENVÍO DE FACTURAS:**  
[facturacioninuberco@incoconsa.com](mailto:facturacioninuberco@incoconsa.com)

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

Para el caso del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no localizable, luego del envío de 2 comunicaciones escritas con intervalos de 10 días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO, de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los ACTIVOS del FIDEICOMISO y en



ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará a los demás FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, si hubieren, y si éstos tampoco aportan los recursos, la FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato y procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el Numeral 2 siguiente.

2. Agotado el objeto del contrato o en caso de proceder a terminar el Contrato de Fiducia Mercantil por el incumplimiento de **INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. (INUBERCO S.A.)** del Contrato de Comodato Precario que será suscrito más adelante, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO de la siguiente manera:
  - A. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, se procederá así: el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO identificado al inicio del presente contrato, desde ya con la firma del presente contrato, otorga poder especial, amplio, suficiente y de carácter irrevocable a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para que en su condición de apoderada y por ende en su nombre y representación, constituya con dichos recursos un Encargo Fiduciario en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva que ésta administre, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO y se hubiera cancelado la remuneración de ALIANZA.
  - B. Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO que de conformidad con el presente contrato deban ser restituidos y/o transferidos como beneficio al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, se procederá de la siguiente forma: el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO identificados al inicio del presente contrato, desde ya con la firma del presente contrato, otorgan poder especial, amplio, suficiente y de carácter irrevocable a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, para que en su condición de apoderada y por ende en su nombre y representación, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, quedando facultada para realizar declaraciones sobre el estado civil y del sometimiento o no a la afectación de vivienda familiar, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud del cual le sean transferidos los bienes en restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

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





centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO:**

Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT, el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO así como los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA, se obligan a entregar información veraz y verificable y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes. ALIANZA aplicará durante toda la vigencia del presente contrato y/o sus prorrogas, al FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, y los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

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

**PARÁGRAFO.** El FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO exime a la FIDUCIARIA de la obligación de aplicar los Sistemas de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) y el Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL).

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. NULIDAD PARCIAL:** Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las Leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato, de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las Cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA.** La falta o demora de cualquiera de las Partes en ejercer cualquiera de las facultades o derechos consagrados en este Contrato, o a exigir su cumplimiento, no se interpretará como una renuncia a dichos derechos o facultades ni afectará la validez, total o parcial, del Contrato ni el derecho de la respectiva parte de ejercer posteriormente tales facultades o derechos, salvo disposición legal en contrario.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. MODIFICACIONES.** Las modificaciones del presente Contrato que acuerden las Partes y que alteren o de cualquier manera puedan llegar a afectar los derechos estipulados a favor del BANCO o ACREEDOR FINANCIERO, deberán ser autorizadas por éste previamente y por escrito.

En señal de conformidad se firma en Medellín, en 2 documentos originales, a los 16 días del mes de marzo de 2022.

**EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**

**LA FIDUCIARIA**

  
\_\_\_\_\_  
**JORGE ENRIQUE HOYOS MEJÍA**

C.C. 2.776.033

Representante Legal

**INUBERCO S.A.S.**

NIT 890.915.992-8

\_\_\_\_\_  
**NATALIA BONNETT VIECO**

C.C.43.744.114

Representante Legal

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

NIT 860.531.315-3

ANÁLISIS CONTABLE CONSTRUCTORA INVERSIONES Y URBANISMOS Y  
CONSTRUCCIONES S.A.S NIT 8909159992-8

REFERENCIA: REVISION DOCUMENTOS SOLICITUD PERMISO DE VENTA PARA  
EL PROYECTO: LEVEN T.1

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, LEVEN T-1, ubicado en Carrera 27B 17-45, Así:

1. Balance General, Presentaron información: Cumple.
2. Estado de Pérdidas y Ganancias: Presentaron información: cumple  
Balance y Estado de pérdidas y ganancias en los términos del artículo 34 de la ley 222 de 1995 que establece lo siguiente:
3. Información para estudio económico: Cumple.
4. Flujo de Aplicación de fondos o información para estudio financiero: cumple
5. 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 LEVEN T-1

Atentamente,




**MARIBEL BETANCUR BETANCUR**  
**TP 85895-T**  
**Contadora/Contratista**  
**Subsecretaría de Control Urbanístico**

Fecha de recepción de documentos de radicado 202310404611 Recibido 12-12-2023 para análisis y respuesta, en mercurio se evacua.

Fecha de entrega del concepto contable: 14-12-2023



Cód. FO-GCUR-027	<p style="text-align: center;">Formato</p> <p style="text-align: center;"><b>FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES</b></p>	 <p style="text-align: center;">Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación</p>
Versión. 1		

**19 de diciembre de 2023**

## **ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “LEVEN TORRE 1”**

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

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

Se aportaron la siguiente matrícula inmobiliaria 001-1270141 del 07 de noviembre de 2023, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario del bien es Alianza Fiduciaria S.A., Fideicomiso Leven .


El solicitante del trámite es Inversiones Urbanismo y Construcciones S.A., por lo que de conformidad con el artículo 9 de la ley 66 de 1968, que indica que cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar la construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario del mismo, deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable de las obligaciones contraídas por en la entidad; en este caso, es Alianza Fiduciaria S.A., Fideicomiso Leven , deberá presentar carta de coadyuvancia a la solicitud realizada por Inversiones Urbanismo y Construcciones S.A.

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

- **Modelo de escritura pública:** Está conforme a las leyes que regulan la materia.
- **Modelo de acta de entrega:** Debe presentarlo.
- **Modelo de encargo fiduciario:** Debe presentarlo.
- **Modelo de promesa de compraventa:** Debe presentarlo.
- **Contrato de fiducia mercantil:** Debe presentarlo.
- 

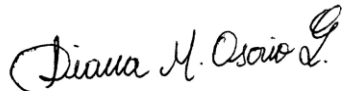
**En relación al requisito exigido en el numeral 3 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:**

Se remitió copia de la Resolución C2-1284-23: le otorga a la sociedad Inversiones Urbanismo y Construcciones S.A.S, licencia de urbanización en modalidad de desarrollo y licencia de construcción en modalidad de obra nueva etapa constructiva 1, en la edificación ubicada en la CL 17 27ª, con matrícula inmobiliaria 001-1270141, para 94 viviendas aprobadas

Cód. FO-GCUR-027	Formato <b>FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES</b>	 <b>Alcaldía de Medellín</b> <small>Distrito de</small> <b>Ciencia, Tecnología e Innovación</b>
Versión. 1		

**Conclusión:** Desde el punto de vista jurídico **NO ES VIABLE** expedir el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Inmobiliario “**Leven Torre 1.**”, hasta que cumpla con los requisitos mencionados en la aparte superior.

Atentamente,



**Diana Marcela Osorio**  
Abogada/ Contratista  
Subsecretaría Control Urbanístico