



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 4 5 9 3 0 8 *
Medellín, 18/09/2024

CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA EJERCER LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Respuesta a solicitud con radicado No. 202410301440, 202410259620,
202410185666, 202410185449

TROPICARIO

Diagonal 74 C 32 EE 124 CBML 16020560012
9 UNIDADES DE VIVIENDA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto **TROPICARIO**, por parte de MENSULA S.AS., con NIT. 800.027.617, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202430221951. 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.

Página 1 de 3



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matrículas 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 publicarán 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.

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 01 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 en 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. MÉNSULA S.A.S. NIT. 800.027.617-3; Email: alejandrohernandez@mensulaingenieros.com; Dirección Correspondencia: Calle 10 Sur 50ff – 28 , Edificio Primer Plano, Oficina 4 Tel. 3117797497. Proyecto: TROPICARIO CBML 16020560012

Proyectó: DIEGO EDILSON GONZALEZ CANO Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Apoyo jurídica: PAOLA RESTREPO MEJIA Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Apoyo contable ANA CRISTINA ESCOBAR URREA Contadora Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: DIANA MARCELA OSORIO Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
--	---	--	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Página 3 de 3

Cód. FO-GCUR- 004	Formato					 Alcaldía de Medellín <small>Oficina de</small> <small>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					
FORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION						
INFORMACION GENERAL						
Nombre o razón social:	Ménsula S.A.S					
Nombre representante legal:	Jorge Humberto Díaz Mora					
Identificación representante legal:	70.548.422					
Identificación o NIT:	800.027.617-3					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		No. De Radicado:	202410176753
Dirección de correspondencia:	Calle 10 Sur No. 50 FF 28, Edificio Primer Plano Oficina 4					
Correo electrónico:	alejandrohernandez@mensulaingenieros.com					
Teléfono y/o móvil:	3117797497					
INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA						
Nombre del proyecto:	Tropicario					
Dirección del proyecto:	Diagonal 74C No.32EE-124					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:		Unidades de vivienda de esta Solicitud:	9	No. de Unidades de	9	
Tipo de viviendas:	VIP: SÍ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> VIS: SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI		NO		Fecha aproximada de	15 de Marzo de 2025
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		Nombre Entidad Fiduciaria	Credicorp Capital Fiduciaria
Escritura Nro.	1194	Fecha:	28 de Diciembre de 2023	No	30	
¿Existe fiducia de administración de					Nombre	Credicorp Capital

recursos?		SI	X	NO	Entidad Fiduciaria	Creicorp Capital Fiduciaria
Contrato fiduciario No:	FAI Tropicario	Fecha:	de Abril de 20	Vigencia:	Junio de 2024	
RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS						

SI	NO	
X	___	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación
X	___	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficio escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y
X	___	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto es diferente al solicitante.
X	___	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y plan
___	X	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentra gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015. Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

Cód. FO-GCUR-004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Distrito 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	

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: Ménsula S.A.S	
Balance General Al: 31 de diciembre	De: 2023
Registro No.	
Elaborado Por: Astrid Yuliet Arteaga Cañola	Día: 24 Mes: Mayo Año: 2024

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
EFECTIVO		
1	CAJA	42,645,279
2	BANCOS	1,180,838,468
3	CORPORACIONES	48,729,568
4	TÍTULOS VALORES	0
5	VALORES MOBILIARIOS	750,000,000
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	29,164,959,097
7	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	0
8	TOTAL (1 - 7)	31,187,172,413
CUENTAS POR COBRAR		
9	DEUDORES CLIENTES	12,017,000,967
10	DOCUMENTOS POR COBRAR	8,000,000
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	53,339,943,468
12	DEUDORES VARIOS	38,437,949,686
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	0
14	TOTAL (9 - 13)	103,802,894,121
INVERSIONES A LARGO PLAZO		
15	TÍTULOS VALORES	
16	VALORES MOBILIARIOS	0
17	TOTAL (15 - 16)	0
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		
18	INVENTARIO MATERIALES	32,233,897,688
19	TERRENOS PARA LA VENTA	0
20	EDIFICIOS PARA LA VENTA	0
21	TERRENOS URBANIZADOS	0
22	TERRENOS NO URBANIZADOS	0
23	OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	0
24	OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	0
25	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	0
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	0
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	0
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	0
29	TOTAL (18 - 28)	32,233,897,688
ACTIVOS FIJOS		
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		
1	EDIFICIOS	9,492,968,313
2	MAQ. Y EQUIPO	60,193,126
3	MUEBLES Y ENSERES	105,262,780
4	VEHÍCULOS	0
5	TOTAL (1 - 4)	9,658,424,219
OTROS ACTIVOS		
1	BONOS Y CEDULAS	0
2	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIAR	0
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
4	TOTAL (1 - 3)	0
TOTAL ACTIVOS		176,882,388,440
CUENTAS DE ORDEN		

PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
OBLIGACIONES POR PAGAR		
1	SOBREGIROS BANCARIOS	0
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	9,553,626,107
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	0
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	18,987,377,686
5	TOTAL (1 - 4)	28,541,003,793
CUENTAS POR PAGAR		
6	PROVEEDORES	39,387,817,396
7	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	0
8	CONTRATISTAS	0
9	GASTOS POR PAGAR	20,214,214,776
10	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	0
11	OTROS IMPTO. POR PAGAR	428,731,511
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	0
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	0
14	INTERESES POR PAGAR	0
15	TOTAL (6 - 14)	60,030,763,683
LARGO PLAZO		
16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	0
17	ANTICIPO A OBRAS	62,412,472,168
18	ACREEDORES VARIOS	309,999,945
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	0
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	0
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	0
22	TOTAL (16 - 21)	62,722,472,113
OTROS		
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	0
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	3,391,901,785
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	0
26	SOCIOS	0
27	TOTAL (23 - 26)	3,391,901,785
CAPITAL Y SUPERÁVIT		
28	CAPITAL AUTORIZADO	4,500,000,000
29	CAPITAL POR EMITIR	0
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	11,381,532,075
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	4,968,824,151
32	TOTAL (28 - 31)	20,850,356,226
RESERVAS Y UTILIDADES		
33	RESERVA LEGAL	1,345,890,841
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	0
35	OTRAS RESERVAS	0
36	TOTAL (33 - 35)	1,345,890,841
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR		
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	0
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
39	TOTAL (37 - 38)	0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		
CUENTAS DE ORDEN		

**GERENTE O
REPRESENTANTE
LEGAL**

Jorge Humberto Díaz Mora

NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA

REVISOR FISCAL

Carlos Mario Cardona Arboleda

NOMBRE Y APELLIDO

TP 35633-T

MATRICULA No



FIRMA

CONTADOR

Carlos Augusto Gualtero Cedano

NOMBRE Y APELLIDOS

TP-93288-T

MATRICULA No



FIRMA

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín 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: **Ménsula SAS**

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: **01 de Enero al 31 de Diciembre 2023**

VENTAS BRUTAS:	55,399,516,806
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	(5,050,335,547)
(1) VENTAS NETAS	50,349,181,258
(2) COSTOS DE VENTAS	(30,080,544,517)
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	20,268,636,741
MENOS: GASTOS DE VENTAS	(4,168,711,520)
UTILIDAD NETA EN VENTAS	16,099,925,221
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	(6,369,314,430)
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	9,730,610,790
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$
MAS: OTROS INGRESOS.....	417,606,190
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	10,148,216,980
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	(2,553,344,483)
MENOS: OTROS EGRESOS.....	(40,225,371)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	7,554,647,125.69
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	(813,917,751)
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	6,740,729,375

**GERENTE O
REPRESENTANTE LEGAL**

Jorge Humberto Díaz Mora

Nombre

FIRMA



REVISOR FISCAL

Carlos Mario Cardona Arboleda

Nombre

FIRMA



MATRICULA PROFESIONAL

TP 35633-T

CONTADOR

Carlos Augusto Gualtero Cedano

Nombre

FIRMA



Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <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:	<u>Ménsula S.A.S</u>	Registro No:	<u>C1-044 de 2024 Trámite 05001-1-23-0297</u>
Representante Legal:	<u>Jorge Humberto Díaz Mora</u>	Licencia No:	<u>23-0297</u>
Nombre del Plan:	<u>Tropicario</u>	Fecha:	<u>16 de Mayo de 2024</u>
Localización:	<u>Diagonal 74C No.32EE-124</u>		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 18,038,154	0	0%	0%
2	CIMENTACIÓN	\$ 84,403,841	0	0%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 87,461,756	0	0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 338,700,227	0	0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 214,250,720	0	0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 111,263,844	0	0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 49,122,925	0	0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 102,625,492	0	0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	Incluido en ítem 3	0	0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 38,411,727	0	0%	0%
11	REVOQUES	\$ 47,058,340	0	0%	0%
12	ESTUCO	Incluido en ítem 11	0	0%	0%
13	PINTURA	\$ 92,657,106	0	0%	0%
14	CIELOS RASOS	Incluido en ítem 7	0	0%	0%
15	ENCHAPADOS	Incluido en ítem 6	0	0%	0%
16	ACABADO DE PISOS	Incluido en ítem 6	0	0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 110,440,565	0	0%	0%
18	VIDRIOS	\$ 44,112,611	0	0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 35,746,727	0	0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 133,552,857	0	0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 150,669,383	0	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES		0	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 53,000,000	0	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 14,865,654	0	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 1,726,381,927	0	0%	0%
25	IMPREVISTOS	\$ 33,212,278	0	0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 667,938,390	0	0%	0%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 54,320,778	0	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 755,471,447	0	0%	0%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 725,000,000	0	0%	0%
TOTAL		\$ 3,206,853,373			

OBSERVACIONES:

Alejandro Murillo Echeverri

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 0570072671 ANT

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: Tropicario **Dirección:** Diagonal 74C No.32EE-124

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS									\$ 575,000,000	\$ 575,000,000	\$ 575,000,000	\$ 575,000,000	\$ 2,300,000,000
2. COOPERATIVAS													\$ -
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													\$ -
4. CRÉDITOS PARTICULARES													\$ -
5. CRÉDITOS SOCIOS													\$ -
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 120,750,000	\$ 120,750,000	\$ 120,750,000	\$ 120,750,000									\$ 483,000,000
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO					\$ 371,343,405	\$ 371,343,405	\$ 371,343,405	\$ 371,343,405					\$ 1,485,373,621
8. OTROS (Indicar)													\$ -
TOTAL	\$ 120,750,000	\$ 120,750,000	\$ 120,750,000	\$ 120,750,000	\$ 371,343,405	\$ 371,343,405	\$ 371,343,405	\$ 371,343,405	\$ 575,000,000	\$ 575,000,000	\$ 575,000,000	\$ 575,000,000	

Contador Carlos Augusto Gualtero Cedano
NOMBRE Y APELLIDOS

Matricula No TP-93288-T

Representante Legal Jorge Humberto Díaz Mora
NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA



FIRMA

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

Cód. FO-GCUR-004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Distrito 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	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: Ménsula S.A.S **Expediente Número:** 202410176753

Proyecto
 Unifamiliar Multifamiliar Lotes
 Bifamiliar

Nombre del proyecto Tropicario
Dirección Diagonal 74C No.32EE-124 **Número de unidad:** 9
Ciudad Medellín
Costo del proyecto \$ 4,644,795,716
Venta total del proyecto \$ 4,951,245,403

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 2,300,000,000	49.52%
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 1,485,373,621	31.98%
	Patrimonio Autónomo	\$ 483,000,000	10.40%
Otros	Especificar: Aporte de lote	\$ 376,422,095	8.10%
		\$	
TOTAL		\$ 4,644,795,716	

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 920,025,000
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 725,000,000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 483,000,000	Al mes de:	may-24

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: may-24
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 0% Al mes de: may-24



Firma Contador

Carlos Augusto Gualtero Cedano

Nombre del Contador:

Matrícula Número: TP-93288-T

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: _____



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

RESOLUCIÓN C1-0044 de 2024
(Enero 23)
Trámite 05001-1-23-0297

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y AUTORIZACIÓN PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRAS

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-23-0297 del 12 de julio de 2023, el señor ALEJANDRO HERNÁNDEZ RENGIFO, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.037.635.656, en calidad de apoderado de la señora MARIELA ELENA ECHEVERRI DE MURILLO, identificada con cedula de ciudadanía No. 21.323.139, en calidad de propietaria, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y AUTORIZACIÓN PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRAS, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-113565, ubicado en la Diagonal 74C No. 32EE - 124.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el 12 de julio de 2023.
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite, adicional a esto se realizó publicación en prensa, el día 30 de octubre de 2023, en el periódico el colombiano.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
5. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto ANDRÉS ALEJANDRO MURILLO ECHEVERRI, con matrícula profesional No. 0570072671ANT.
6. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil LUIS MIGUEL MUNERA GUERRA, con matrícula profesional No. 05202228153ANT.
7. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil IVAN DARÍO SÁNCHEZ OSPINA, con matrícula profesional No. 05202145495ANT.
8. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil JORGE ALBERTO RODRÍGUEZ ORDOÑEZ, con matrícula profesional No. 2520226120CND.
9. Que el constructor responsable es el arquitecto ANDRÉS ALEJANDRO MURILLO ECHEVERRI, con matrícula profesional No. 0570072671ANT.
10. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, oficio No. 2022251060043683, del 27 de diciembre de 2022, en el cual se aprueba una altura de 34m, sobre la cota de elevación 1488.00 m.s.n.m.
11. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
12. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 5.
13. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total, sin antejardín	Antejardín
Diagonal 74C	Variable	1.50	1.50	Variable	3.00

Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00m del borde interior de anden existente.

Observaciones: Total publico variable mayor a 16.00m, otros retiros según normas.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



14. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 91108990, por un valor de \$ 37.628.690.
15. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z6_CN1_10, categoría de uso del suelo Áreas de baja mixtura - Residencial predominante, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además, las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y AUTORIZACIÓN PARA EL MOVIMIENTO DE TIERRAS, al señor ALEJANDRO HERNÁNDEZ RENGIFO, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.037.635.656, en calidad de apoderado de la señora MARIELA ELENA ECHEVERRI DE MURILLO, identificada con cedula de ciudadanía No. 21.323.139, en calidad de propietaria, en el predio ubicado en la Diagonal 74C No. 32EE - 124, identificado con matrícula inmobiliaria 001-113565.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Frente del lote: 11.50m

Fondo del lote: Variable

Área del Lote: 252.97m²

Área de obra nueva: 1.226.50m²

Movimiento de tierras: 436.20m³

Área total aprobada: 1.226.50m²

Uso de la edificación: Residencial

Tipología del proyecto: Multifamiliar

Número de pisos generados: 10 pisos y semisótano

Número de destinaciones generadas: 9 viviendas, 9 celdas de parqueo privado carros

Índice de Ocupación: Norma - 70% = 177.07m² / Proyecto - 49.08% = 124.16m²

Índice de Construcción: Norma - 2.7 = 683.10m² / Proyecto - 2.69 = 682.89m²

Obligación por zonas verdes: 9viv x 5.0 x 2.98 = 134.10m²

Obligación por construcción de equipamientos: 9 viv x 1m² = 9.00m²

CUADRO DE ÁREAS

Área construida 1° piso: 124.16m²

Área construida semisótano: 163.64m²

Área construida pisos superiores: 938.70m²

Área total construida: 1.226.50m²

Área libre: 128.81m²

No. total, de pisos: 10 pisos y semisótano

Destinaciones totales: 9 viviendas, 9 celdas de parqueo privado carros

Nomenclatura específica según Oficio de la Subsecretaría de Catastro - Medellín

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

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

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z6_CN1_10 y los Decretos 0471 de 2018.

VPA | RESOLUCIÓN C1-0044 del 23 de Enero de 2024

2/4



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

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

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

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
9. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.

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

VPA | RESOLUCIÓN C1-0044 del 23 de Enero de 2024

3/4



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

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

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Veintitres (23) días del mes de Enero del año Dos mil veinticuatro (2024).

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



NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0044
Fecha: 23-ene.-2024
Radicado No. 05001-1-23-0297
Fecha Notificación: 26-ene.-2024
Renuncia a Terminos: **No**

Alejandro Hernandez Rengifo
NOTIFICADO: **ALEJANDRO HERNANDEZ RENGIFO**
CC. 1037635656
Vanessa Berrío Pérez
NOTIFICADOR: **VANESSA BERRIO PÉREZ**



CONSTANCIA EJECUTORIA

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0044/2024
Fecha: 23-ene.-2024
Radicado No. 05001-1-23-0297
Fecha Notificación: 26-ene.-2024
Fecha en Firme: 29-ene.-2024
Vigente hasta: 29-ene.-2027

~~Curador Urbano~~
VBP



ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLES AL COMPRADOR

TROPICARIO APARTAMENTOS P.H APARTAMENTO: 201

En el Municipio de Medellín, el día _____ de _____ del año 2025, nos reunimos de una parte el (la) (los) _____ identificad(o)(a) con N° _____, quienes en adelante se denominarán EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S); de otra parte, la señora _____ identificada con cedula de ciudadanía N° _____, quien actúa como representante del **CONSTRUCTOR**, de la sociedad **MENSULA S.A.S** identificada con NIT 800.027.617-3, el señor _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín e identificado con la cédula de ciudadanía N° _____ de la sociedad _____, identificada con NIT _____, compañía encargada de la gerencia y la sociedad **INDIKA INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT 900.556.252 encargada de las ventas del proyecto quienes en adelante se denominarán **LA GERENCIA**, la señora **LINA QUICENO** identificada con cedula de ciudadanía número 1,036,629,449, quien actúa como representante de la **VEEDURIA** por la sociedad **AVENIDA COLOMBIA MANGEMENT COMPANY S.A.S** identificada con NIT 900591676-8, quienes comparecen con el fin de hacer entrega real y material del **APARTAMENTO NÚMERO 312 PARQUEADERO NÚMERO 03073 CUARTO ÚTIL 03024**, que hacen parte integrante de TROPICARIO, identificada en la nomenclatura urbana como CARRERA 29A No 5 SUR - 332 del municipio de Medellín Antioquia, de conformidad con el contrato de encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso **FAI TROPICARIO**, firmado por **EL BENEFICIARIO DE AREA**, la sociedad **BOHIOS URBANOS S.A.S** y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA**. respectivamente.

Recorridos e inspeccionados detenida y cuidadosamente el (los) inmueble(s) tanto interna como externamente y verificado el correcto funcionamiento de las redes internas y de las instalaciones del (los) inmueble (s), se deja expresa constancia que a la fecha se ha hecho entrega a satisfacción real y material del (los) referido (s) inmueble(s) y de las reformas solicitadas por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S).

EL(LA) (LOS) COMPRADOR(A) (S) conoce(n) y acepta(n) el estado de acabados con que se entrega(n) el (los) inmueble(s), dado que corresponde al diseño y especificaciones ofrecidas por **LA SOCIEDAD BOHIOS URBANOS S.A.S.** en el momento de la venta y declara recibirlo(s) materialmente a entera satisfacción, además.



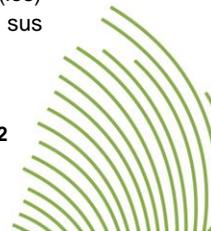
1. Declara(n) el(la)(los) adquirente(s), haber recibido las llaves correspondientes y todos los elementos y equipos y una copia de este documento con una relación en la cual se hacen las observaciones pertinentes, que debidamente firmado, se considerarán incorporadas a esta acta y hacen parte integrante de la misma
2. Se informó al(la)(los) adquirente(s) sobre la existencia del **MANUAL DEL PROPIETARIO**, su contenido, en especial el capítulo de garantías, donde se ilustra sobre la forma de hacer los reclamos por daños o imperfecciones de elementos del inmueble así mismo se indican las diferentes clases de garantías, los términos de ellas y sus limitaciones.
3. Dentro de los plazos indicados en el Manual del Propietario, y contados a partir de la fecha de recibo del(los) inmueble(s) empiezan a correr los plazos para las garantías según el elemento afectado (estructural, no estructural o acabado).
4. Con relación a los bienes y áreas comunes de la copropiedad, las garantías, especificaciones y recomendaciones de los mismos están consignados en el **MANUAL DE LA ADMINISTRACION** donde se relacionan otra serie de documentos que hacen parte de la **FICHA TECNICA DE LA EDIFICACION**.

Salvo lo indicado en el listado de detalles anexo a esta acta, los cuales serán atendidos por **EL CONSTRUCTOR**, conforme al procedimiento de atención de reclamos indicado posteriormente.

De acuerdo con el artículo 1607 del código civil, desde este momento **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(S)** asume(n) todos los riesgos y responsabilidades inherentes al propietario y poseedor tales como:

1. Pagar las cuentas de todos los servicios públicos domiciliarios generados a partir de la fecha de entrega de los inmuebles.
2. Pagar el valor del impuesto predial de el (los) inmueble(s) generados a partir de la entrega de los inmuebles.
3. Pagar las cuotas de administración, en razón al régimen de propiedad horizontal de la copropiedad a partir del momento de la entrega en adelante.
4. Pagar el valor de las contribuciones de valorización decretadas y/o derramadas a partir de la fecha de la firma de la escritura publica de compraventa, conforme se definió en el mismo.

A partir del día de la firma de la presente Acta de Entrega, **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** es(son) el(los) único(s) responsable(s) de todo lo que suceda dentro del (los) inmueble(s) objeto de esta entrega, por cualquier actividad o suceso de su parte o de sus



dependientes, usuarios, contratistas o cualquier personal relacionado directa o indirectamente con él. Por lo tanto: **LA SOCIEDAD BOHIOS URBANOS S.A.S.** a partir del día de la firma de la presente Acta, queda exonerada de toda responsabilidad de robos o daños causados a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** o a terceros, a los bienes comunes y/o otras unidades de dominio privado de **WALL APARTAMENTOS P.H.** Son también responsabilidad del **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** los perjuicios o daños que pueda sufrir **LA SOCIEDAD BOHIOS URBANOS S.A.S.** en caso de ser perseguido(s) el (los) inmueble(s), objeto de la entrega, en cualquier proceso que se adelante contra **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)**.

A partir de la fecha **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** expresamente declara que es el único responsable por las obligaciones derivadas de los eventuales contratos de construcción que celebre para adecuar el (los) inmueble(s) aludido(s), los contratos de trabajo y cualesquiera otros que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** celebre, y por lo mismo se obliga a garantizar a **LA SOCIEDAD BOHIOS URBANOS S.A.S.** que estará exento de cualquier reclamación u obligación derivada de los mismos. Que en el desarrollo de sus adecuaciones, si las hiciere, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** se compromete a **NO modificar o afectar de ninguna forma, cualquier elemento estructural o común del (los) inmueble(s) ni realizar actividades, adecuaciones, equipamientos o almacenamiento de elementos por encima de las cargas de diseño, igualmente no está permitido modificar ductos de instalaciones, redes de cualquier tipo o las fachadas de la edificación.** Igualmente, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** queda(n) obligado(s) a consultar para la ejecución de las reformas el Manual del Usuario, el Reglamento de Propiedad Horizontal, las entidades competentes (Curaduría, Planeación, etc.) y el Consejo de Administración. **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** o el usuario de su(s) inmueble(s), deberá(n) cumplir y hacer cumplir a sus contratistas y a todo su personal de obra, con las políticas de Seguridad Industrial que se observan en el Proyecto WALL APARTAMENTOS P.H.

Comentado [J1]: Realizar actividades o adecuaciones o equipamientos o almacenamiento de elementos por encima de las cargas de diseño.

GARANTÍAS

Conforme lo estipulan las disposiciones legales en materia de garantías sobre los inmuebles, Ley 1480 de 2011 y decreto reglamentario 735 de Abril de 2013, la firma constructora y la Gerencia del proyecto otorga dentro de los doce (12) meses siguientes, contados a partir de la fecha de esta acta de entrega, la garantía de reparar y/o subsanar aquellas imperfecciones o detalles en acabados o funcionamiento propios de las construcciones nuevas, que sean originados por hechos de responsabilidad de la sociedad constructora.

Los siguientes plazos se contarán a partir de la fecha de entrega para realizar reclamaciones por garantías:

1. Garantías que se atienden solo si son detectadas e informadas durante la entrega del bien inmueble.
 - Pintura de muros, cielos, techos, puertas y filetes en general.



- Carpintería en madera: marcos, alas, closet, zocalos, vestieres, linos, escaleras y despensa
- Mebles de cocina y de baños
- Todo tipo de pisos, tapetes, enchapes y cerámicas.
- Aparatos sanitarios, lavamanos e incrustaciones.
- Perfiles y vidrios de ventanería en general
- Vidrios, espejos, cabinas de baño y todo tipo de muebles de madera y/o vidrio
- Aparatos eléctricos, plafones y gasodomesticos
- Mesones en acero, granito o marmol.

2. Garantías que se atienden dentro del mes siguiente a la entrega del inmueble:

- Ajustes y cerramientos en puertas y alas
- Ajustes en cerramientos en puerta vidrieras y ventanas.
- Ajustes en chapas y picaportes.
- Llaves de lavamanos y lavaplatos
- Instalaciones hidráulicas: Fugas, obstrucciones o fallas en desagües, abastos y griferías.
- Instalaciones eléctricas, suiches y breakers.
- Instalaciones de telefonía, citofonía o televisión.

3. Garantías que se atienden dentro de los 3 meses siguientes a la fecha de entrega del inmueble::

- Goteras, humedades o filtraciones en, techos, terrazas, balcones, ventanas y puerta vidrieras

4. Garantía hasta por 12 meses siguientes a la fecha de entrega del inmueble:

- Humedades en muros y cielos
- Fisuración en muros diferentes a las del asentamiento normal del inmueble

5. Garantía de estabilidad de la estructura cuyo plazo será de diez (10) años contados a partir de la fecha de entrega.

Se responde por las garantías anotadas dentro del tiempo indicado de garantía, siempre y cuando el propietario no haya hecho reparaciones o reformas causantes del reclamo efectuado; los problemas causados en apartamentos vecinos por reformas construidas por los propietarios, deberán ser solucionados por la persona que lo construye.

No se atenderán reclamaciones por fisuración derivada del asentamiento y/o retracciones por cambios de temperaturas normales del inmueble.

Nota:

Todos los elementos deberán ser revisados minuciosamente en el momento de la entrega del inmueble; las reclamaciones respectivas, favor formularlas por escrito en el inventario de entrega.

Comentado [J2]: Porque no solo 3 ¿?



Las garantías indicadas se contarán a partir del acta de entrega del (los) respectivo(s) inmueble(s), en caso de que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** se negare (n) a suscribir dicha acta, ésta deberá ser suscrita por dos testigos y se anotarán los motivos de inconformidad, a partir de tal fecha se contará el plazo indicado.

IMPORTANTE

Esta es la garantía otorgada por **LA GERENCIA Y EL CONSTRUCTOR** del (los) inmueble(s); no obstante, quien figure como fabricante, instalador o suministrador de estos bienes o acabados, puede haber otorgado una garantía mayor, por lo tanto recomendamos consultar el respectivo Manual del Usuario o de la Copropiedad, para corroborar esta situación, y reclamar directamente a proveedores.

No se responderá por las garantías indicadas en esta acta, cuando **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** o usuario del (los) inmueble(s) y de sus partes: hagan mal uso del (los) mismo(s), uso indebido, modificaciones o reparaciones; lo mismo se aplicará en caso de que no se hayan atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual del Usuario, rutinas de mantenimiento y cuidado recomendadas, siendo deber del adquirente, subadquirente, usuarios y arrendatarios del (los) inmueble (s) y de la administración, leer detenidamente dicho documento y consultar todas las inquietudes que de él se deriven al personal designado para servicio de pos-construcción o servicio al cliente.

LA SOCIEDAD BOHIOS URBANOS S.A.S. no otorga ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** o su instalación a consecuencia de reformas por él solicitadas.

PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE GARANTIAS:

Una vez conocida la falla, defecto o falta de calidad idoneidad o seguridad del elemento o parte del (los) inmueble(s), o la falta de funcionamiento del (los) inmueble(s) o parte de ellos, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** deberá hacer una solicitud por escrito en el formato **ATENCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMOS** el cual podrán solicitar directamente al **DEPARTAMENTO DE VENTAS, O EN LA PORTERIA DE PROYECTO**. El formato diligenciado deberá enviarse al correo electrónico: posventas@mensula.com.co; sebastianbedoya@indika.com.co enviarse a las oficinas de la sala de ventas. Por control de calidad solo se recibirán las solicitudes de atención de garantías por escrito.

EL CONSTRUCTOR MENSULA S.A. ha sido delegado por **LA SOCIEDAD BOHIOS URBANOS S.A.S.** para la atención de las garantías postconstrucción, y dispondrá del





personal especializado, para atender su reclamo, constatar la existencia de la garantía y proceder a la reparación del bien o parte de él.

Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la solicitud, se informará si la garantía se encuentra vigente y si es pertinente su atención, igualmente el día programado para su atención, conforme a la disponibilidad del personal.

Para constancia se firma esta acta en el Municipio de Medellín el _____ día del mes de _____ del 2025, en Tres (3) ejemplares de igual tenor.

COMPRADOR (A)

C.C. _____

COMPRADOR(A)

C.C. _____

REPRESENTANTE CONSTRUCTOR

C.C. _____

REPRESENTANTE VEEDURIA

REPRESENTANTE DPTO DE VENTAS

C.C. _____

ANEXOS AL ACTA DE ENTREGA

- Listado de detalles
- Constancia de entrega de Manual de Usuario y planos del (los) inmueble (s)

Notas:





EL RECIBO A SATISFACCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE ESTOS DETALLES DEBERÁ REGISTRARSE EN EL FORMATO ATENCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMOS

COMPRADOR (A)
C.C. _____

COMPRADOR(A)
C.C. _____

REPRESENTANTE CONSTRUCTOR
C.C. _____

REPRESENTANTE VEEDURIA
C.C. _____

REPRESENTANTE DPTO DE VENTAS
C.C. _____





ENTREGA DEL MANUAL DE USUARIO Y PLANOS DEL INMUEBLE

Municipio Medellín, CARRERA 29A No 5 SUR - 332

Fecha _____ de _____ de 2025

Señor (a) (s)

Apartamento No. _____

Tenemos el gusto de entregarle el Manual del Usuario de **TROPICARIO APARTAMENTOS**. En el encontrará detalles de su interés, referentes a los materiales, la construcción y **el mantenimiento** de los inmuebles desde la estructura hasta sus acabados, el listado de proveedores y contratistas a los cuales podrá recurrir en caso de ser necesario por efectos de la garantía mencionada en el acta de entrega. Se debe conservarse en forma adecuada ya que servirá para resolver inquietudes en el futuro.

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

Entregamos además copia de planos arquitectónicos, hidrosanitarios, eléctricos y de gas del inmueble. Es importante anotar que los planos generales del proyecto incluyendo parqueaderos, al igual que las pólizas de estabilidad de los contratistas y/o proveedores, serán entregados a la administración de la persona jurídica de la propiedad horizontal.

Cordialmente,

COMPRADOR (A)

C.C. _____

COMPRADOR(A)

C.C. _____





REPRESENTANTE CONSTRUCTOR
C.C.

REPRESENTANTE VEEDURIA
C.C

REPRESENTANTE DPTO DE VENTAS
C.C._____



CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO | FAI TROPICARIO |

PROYECTO: | **TROPICARIO** |

APARTAMENTO(S): | **AREA PRIVADA CONSTRUIDA** | **M2 AREA TOTAL CONSTRUIDA** |

M2

PARQUEADERO(S): |

CUARTO(S) ÚTIL(ES): |

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA	
Nombre:	Nombre:
C.C. / NIT	C.C. / NIT
Dirección:	Dirección:
Teléfono:	Teléfono:
Correo electrónico:	Correo electrónico
# cuenta bancaria: [] del banco [] cuyo titular es el mismo beneficiario de área.	# cuenta bancaria: [] del banco [] cuyo titular es el mismo beneficiario de área.

Entre los suscritos, (i) **(b) INDIKA INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT 900.556.252-0 sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia representación expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, quien en los sucesivos y para todos los efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR**; y (ii) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** debidamente identificado(s) al pie de su firma, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

- I. Que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) es una empresa dedicada al desarrollo, construcción, promoción, y comercialización de proyectos inmobiliarios, y que cuenta con conocimientos técnicos y amplia experiencia en la ejecución de este tipo de proyectos.
- II. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) planean desarrollar un proyecto inmobiliario de [vivienda], realizando éstos directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción.
- III. Que mediante documento privado de fecha [], entre [] en calidad de FIDEICOMITENTE y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, se suscribió un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA **FAI TROPICARIO**, en adelante el FIDEICOMISO, con el fin de llevar a cabo el proyecto inmobiliario denominado "[]", al cual se transferirán los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número [**001-113565**] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [Medellín] y sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, **cuyo texto EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA declara(n) conocer y aceptar.**
- IV. En el FIDEICOMISO, quedó previsto que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) puede(n) vincular terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO 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 a través de Contratos de vinculación como éste, les será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esa(s) determinada(s) unidad(es) y en los derechos en la copropiedad.

- V. Que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desean vincularse como tal(es) al FIDEICOMISO, mediante la realización de aportes de capital al mismo, con el propósito de que a la terminación del PROYECTO, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) le(s) haga entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que LA FIDUCIARIA como administradora del FIDEICOMISO, le(s) efectúe la transferencia del derecho de dominio de la(s) misma(s), a título de beneficio en fiducia mercantil, mediante escritura pública que igualmente irá suscrita por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como responsable(s) de la comercialización, gerencia y construcción del PROYECTO.
- VI. El PROYECTO consiste en un desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto denominado TROPICARIO, conformado por una torre de aproximadamente 1.306 m2 construidos que consta de un sótano con 4 celdas de parqueo y espacios para zonas técnicas, y 10 niveles distribuidos de la siguiente manera: un primer nivel con 4 celdas de parqueo, cuarto de basuras, acceso peatonal y lobby; un segundo nivel con un apartamento de 90 m2, y terraza privada; los niveles 3 al 8 cada uno cuenta con un apartamento de 90 m2 y corresponde a la planta típica del edificio; el nivel 9 consta de un apartamento de 49m2, terraza privada y un gimnasio comunitario, el nivel 10 consiste en un deck cubierto público el cual se desarrollará sobre el inmuebles mencionado en el antecedente III de este documento.. La distribución definitiva del número de bienes de dominio privado, la destinación, las especificaciones, diseños urbanísticos y arquitectónicos y demás características del proyecto, serán definidos exclusivamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, pero si con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o de acuerdo a las necesidades comerciales del PROYECTO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), 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; salvo que se modifique la naturaleza del PROYECTO, para lo cual se requerirá autorización de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) al FIDEICOMISO mediante la realización de aportes de capital al mismo, que les confieren el derecho a recibir como beneficio la propiedad de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) que les será transferida por el FIDEICOMISO y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), una vez cumpla con las obligaciones a su cargo, especialmente la realización de la totalidad de los aportes que se comprometen a efectuar a favor del FIDEICOMISO. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido de que las funciones de LA FIDUCIARIA en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que



en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, la cual es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). La descripción, especificaciones, diseños y demás características de(l)(los) inmueble(s) ya han sido definidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y aceptadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el **Anexo Uno**, que hace parte del presente contrato, del cual no es parte la FIDUCIARIA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que EL PROYECTO inicial pueden ser objeto de modificaciones; tales como, pero sin limitarse; en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. No es obligación de LA FIDUCIARIA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir EL PROYECTO, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Teniendo en cuenta que las actividades de gerencia, construcción, enajenación, promoción y comercialización del PROYECTO están a cargo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S); EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO. Los derechos y obligaciones de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA bajo el presente contrato y bajo el contrato de fiducia se contraen a (i) la realización de los aportes de capital; (ii) el cumplimiento de las demás obligaciones previstas en este contrato y en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO, y (iii) una vez hayan concluido las obras, recibir a título de beneficio fiduciario las unidades inmobiliarias que ha(n) quedado reseñadas al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa(s) unidad(es) le(s) corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido los inmuebles sobre los cuales se ejecute el PROYECTO.). El presente documento no constituye promesa de compraventa.

Parágrafo 1: Las partes reconocen y aceptan que, como figura propia de los contratos de fiducia de administración inmobiliaria, la vinculación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA al FIDEICOMISO se rige primariamente por las cláusulas establecidas en este contrato y en el contrato de fiducia; y en lo no previsto en ellas por las normas del Título XI del Código de Comercio. El presente contrato no constituye promesa de compraventa ni una compraventa de cosa futura.

Parágrafo 2: Las partes reconocen y aceptan que la finalidad de este contrato y del contrato de fiducia cuyo texto declaran conocer, es habilitar un instrumento fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el PROYECTO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), y según las condiciones establecidas en el contrato de fiducia, se distribuyan los beneficios fiduciarios entre los BENEFICIARIOS DE ÁREA y LOS FIDEICOMITENTES, respectivamente, mediante: (i) la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), y (ii) la restitución de los aportes y la transferencia de los excedentes que eventualmente se generen en el FIDEICOMISO, a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y BENEFICIARIO(S) del FIDEICOMISO .

Parágrafo 3: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA únicamente adquirirán la calidad de beneficiarios del FIDEICOMISO respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS una vez cumpla con las obligaciones que a su cargo se desprenden de este documento, los demás excedentes del FIDEICOMISO serán de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y BENEFICIARIO(S) y/o de quien éste instruya.



SEGUNDA. APOORTE DE RECURSOS: APOORTE DE RECURSOS: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a aportar al FIDEICOMISO, una suma de \$ | | , así:

1. En dinero en efectivo o cheque: una suma de \$ | | . Esta suma deberá ser aportada al FIDEICOMISO en las cuantías y oportunidades establecidas en el “**CRONOGRAMA DE APORTES**” **ANEXO DOS** del presente contrato.

2. Con el producto de un crédito o leasing habitacional: una suma de | | que se pagará como se indica más adelante. Sobre esta suma EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles objeto de este contrato intereses mensuales anticipados liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor vigente en el momento de la entrega de los inmuebles, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

Los recursos deberán ser aportados al FIDEICOMISO en las cuantías y oportunidades establecidas en el “**CRONOGRAMA DE APORTES**” **ANEXO DOS** del presente contrato. LA FIDUCIARIA deberá administrar los dineros que aporte(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de conformidad con lo previsto en el presente contrato. Toda vez que los recursos se destinarán al desarrollo del proyecto inmobiliario, la no realización de los aportes de capital por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las fechas establecidas, dará lugar al cobro de intereses moratorios sobre los recursos no entregados a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán el FIDEICOMISO, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren en el presente contrato derivadas del incumplimiento. Cualquiera de los recursos que entreguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA será(n) aplicado(s) en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

Los recursos deberán ser entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, bien sea mediante transferencia electrónica a su cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA a través del portal PSE de LA FIDUCIARIA y desde cualquier entidad bancaria; o realizando pagos referenciados en cualquier oficina de la red de bancos con que cuenta LA FIDUCIARIA mediante la utilización de la tarjeta o volante de recaudo que le(s) sea asignada en la sala de negocios del PROYECTO. El aporte de recursos podrá realizarse en efectivo o mediante cheque. En caso de que la consignación se haga mediante cheque, éste deberá ser girado a FIDUCREDICORP VISTA NIT. 900.542.247-2; en caso de que se encuentre girado a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con sello de cruce sencillo, deberá ser endosado a FIDUCREDICORP VISTA NIT. 900.542.247-2. Si algunos de los recursos se entregan en cheque por el EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y este fuera devuelto por la entidad financiera por cualquier causa, LA FIDUCIARIA por instrucción expresa y escrita de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) cobrará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida, de acuerdo con la información que al efecto recibirá de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a cuyo cargo se encuentra el control y causación de tales intereses.

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros provenientes de aportes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas de inversión que cada BENEFICIARIO DE ÁREA constituya en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA administrado por la FIDUCIARIA.



PARÁGRAFO 1. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que acepta(n) que los recursos que entrega(n) se imputen primeramente a los intereses que tenga(n) pendiente(s) de cancelar, si los hubiere y el excedente a los recursos adeudados.

PARÁGRAFO 2. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de sus aportes los hayan de cubrir mediante la obtención de un crédito o mediante 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 adelantar 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(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato en los términos del mismo y en la ley. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad financiera o crediticia con tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la entrega de la Unidad Inmobiliaria, el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la institución financiera le fije, igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). No obstante, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 y entrega del Inmueble, para la cual fue citado, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar intereses al FIDEICOMISO a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma y entrega del Inmueble hasta la fecha, en que efectivamente se firme el instrumento. Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de leasing, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerán y pagarán al FIDEICOMISO, durante los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha establecida para la entrega del inmueble, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO reciba dicha suma. Si pasados los cuarenta y cinco (45) días antes mencionados la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al FIDEICOMISO, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagará al FIDEICOMISO intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de préstamos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no se hace(n) responsable(s) de garantizar su aprobación.

PARÁGRAFO 3. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para perfeccionar el crédito aludido. El cobro de estas sumas, incluido el interés mencionado, serán objeto de cobro por



parte de la correspondiente entidad financiera o de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, según se pacte entre éstos, para lo cual LA FIDUCIARIA a petición de aquel, conferirá las autorizaciones o poderes necesarios.

PARÁGRAFO 4. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:

- Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA presentó(presentaron).
- Porque EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no allegare(n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.
- Porque EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA esté(n) reportado(s) ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
- Porque EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA adquiera(n) con posterioridad a la fecha de suscripción de este contrato, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento

PARÁGRAFO 5. DOCUMENTOS DE GARANTÍA. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública, todos los documentos que a juicio de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con ocasión del presente contrato, así como también EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexos de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, etc.

TERCERA. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: En desarrollo del presente contrato, LA FIDUCIARIA administrará los recursos aportados por LO(S) BENEFICIARIO(S) DE AREA, en una cuenta de inversión a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA, cuyo Prospecto y Reglamento EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar. Los recursos serán transferidos al FIDEICOMISO como aporte de capital por cuenta de LO(S) BENEFICIARIO(S) DE AREA, una vez se acredite EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de que trata la cláusula CUARTA siguiente, y por lo tanto los mismos estarán a disposición del FIDEICOMITENTE para destinarlos al proyecto.

Tendiendo en cuenta que FIDUCREDICORP VISTA es un fondo de naturaleza abierta sin pacto de permanencia, instruyo y autorizo a la FIDUCIARIA para que restrinja mi(nuestra) libre disposición de los recursos depositados en la cuenta de inversión abierta a mi nombre en dicho fondo, mientras dure el plazo pactado para la obtención de las CONDICIONES DE GIRO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

CUARTA. CONDICIONES DE GIRO: LA FIDUCIARIA transferirá al FIDEICOMISO los recursos aportados por cada BENEFICIARIOS DE ÁREA como aporte de capital de cada uno de ellos una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones de giro que constan en el contrato de fiducia mercantil FAI | TROPICARIO | y que se indican a continuación:

1. La designación del COMITÉ DE GERENCIA



2. La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
3. La existencia y entrega de un número de contratos de vinculación que represente el 60 % el valor total de las unidades del PROYECTO. Estos contratos deben ser entregados debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soporte de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que celebren los FIDEICOMITENTES con proveedores, socios, administradores, parientes de hasta tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIDEICOMISO.
4. La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra, los estudios de factibilidad y el presupuesto de la construcción aprobado por el INTERVENTOR.
5. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el COMITÉ DE GERENCIA en la cual conste: (i) que el Proyecto es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de BENEFICIARIOS DE ÁREA presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.
6. La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de haber obtenido aprobación de parte de cada una de las respectivas empresas de servicios públicos de la obtención de las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios necesarios para el PROYECTO.
7. Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE o del FIDEICOMISO. Adicionalmente, se deberá entregar Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE GERENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de BENEFICIARIOS DE ÁREA presentados para cumplir con la condición comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimiento.
8. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas TRC expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el GERENTE, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil por un término no menor a la terminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN del PROYECTO y tres (3) meses más y, cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían los mismos FIDEICOMITENTES y la entidad financiera que eventualmente llegará a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor.
9. La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de liquidación de la licencia de construcción y su correspondiente pago por parte del titular de esta o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.



10. La entrega a la FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición del INMUEBLE con menos de treinta (30) días de expedición en el que conste que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria y que se encuentra libre de gravámenes y limitaciones. Igualmente, se deberá entregar un estudio de títulos actualizado y elaborado por un abogado externo de LOS FIDEICOMITENTES, en el cual se emita con concepto favorable del abogado que lo realice y en el que conste que la tradición del INMUEBLE es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones, salvo el que se constituya para garantizar los créditos que otorgue la entidad financiera para el desarrollo del PROYECTO.

11. Que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en sus obligaciones de pago por concepto de remuneración fiduciaria.

El término para la culminación de la ETAPA PREVIA, es de 6 meses, los cuales se contarán a partir del día . Dicho término podrá ser prorrogado automáticamente por 6 meses adicionales, **situación se da a conocer a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde la fecha de firma de este contrato y que es aprobada por estos mediante la suscripción de este documento.**

Asimismo, el término para la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN es de 14 meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO.

En caso de cumplimiento de las condiciones arriba mencionadas, LA FIDUCIARIA pondrá los recursos aportados s por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA junto con los rendimientos producidos, a disposición de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el desarrollo del PROYECTO,, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA en el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA.

PARÁGRAFO PRIMERO: DEVOLUCIÓN DE LOS RECURSOS POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO ACREDITACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO: En el evento en que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no acredite el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos de las cuentas de inversión de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en FIDUCREDICORP VISTA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA lo solicita(n) le(s) entregará los recursos invertidos, junto con los rendimientos financieros que se hubieren generado por la inversión de los recursos, previa deducción de las comisiones, gastos, impuestos y demás conceptos que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y sin que se considere incumplimiento alguno por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), por lo que no habrá lugar a reclamación de algún tipo de indemnización de perjuicios o pago de la cláusula penal establecida más adelante.

PARÁGRAFO SEGUNDO: MODIFICACIONES A LAS CONDICIONES DE CONDICIONES DE GIRO. En el evento que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) requiera realizar modificaciones al contrato de fiducia mercantil que impliquen variación de las CONDICIONES DE GIRO, se requerirá aceptación escrita de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS: Se precisa que para efectos fiscales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se entiende como beneficiario de los rendimientos que eventualmente se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA y por tanto, será el sujeto pasivo de las cargas tributarias asociadas a dicha inversión hasta la fecha en que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acrediten el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA instruye a la FIDUCIARIA para que, en el evento de cumplirse las CONDICIONES DE GIRO, los rendimientos generados por la inversión en FIDUCREDICORP



VISTA sean entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTES aclarando que en ningún caso serán considerados un abono a los aportes que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a efectuar a favor del FIDEICOMISO.

QUINTA. VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE AREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se tendrán como tal(es) para todos los efectos, respecto del FIDEICOMISO, y en tal virtud, una vez (i) realizada la totalidad de los aportes de capital a que se obligan en el cronograma de aportes contenido “**CRONOGRAMA DE APORTES**” **ANEXO 2** del presente documento y (ii) una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**; para que, terminado EL PROYECTO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), le(s) sea transferido el dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) mencionadas en la primera página del presente documento, transferencia que hará LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como único(s) responsable(s) de la comercialización, construcción, enajenación desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal. La nomenclatura e identificación de(l)(los) inmueble(s) es provisional, la definitiva será la que asigne la entidad administrativa correspondiente.

SEXTA. CARACTERÍSTICAS DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S): La descripción detallada de la cabida del área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada que le(s) será transferida a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por el FIDEICOMISO, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido EL PROYECTO. Las características generales aparecen en el Listado de Especificaciones **Anexo Uno**. Es claro que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del PROYECTO puede(n) sufrir variaciones, no obstante lo cual EL PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial. 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 de el(los) inmueble(s).

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deja(n) expresa constancia que el área total construida señalada en la parte inicial de este documento podrá aumentar o disminuir hasta en un cinco por ciento (5%) con relación al área total construida señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de su parte. En este evento habrá lugar al aumento o disminución del valor que el EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligó(obligaron) a aportar al FIDEICOMISO teniendo como base el valor por metro cuadrado asignado a la unidad inmobiliaria, aumentando o disminuyendo el precio si el área total construida fuere superior o inferior. Si la diferencia es mayor al cinco por ciento (5%) sin que tampoco se considere incumplimiento para ninguna de las partes, podrá(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desistir del presente contrato sino es de su conformidad el área total construida final y la FIDUCIARIA previa instrucción de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) le(s) reintegrará(n) las sumas aportadas.

PARÁGRAFO 1: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y LA FIDUCIARIA no intervendrán directa, ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del PROYECTO, toda vez que las mismas estarán a cargo de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

PARÁGRAFO 2: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) y acepta(n) que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, CDs con videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier



material expuesto por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) no representan ni en diseño ni en calidad, al(a los) inmueble(s), ni al PROYECTO, toda vez que son única y exclusivamente una indicación aproximada del(los) inmueble(s) y podrán sufrir modificaciones menores, buscando el mayor beneficio para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, ya que son elementos artífices del autor.

SÉPTIMA. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan que el PROYECTO estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, reglamento que se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título. El administrador provisional de la Propiedad Horizontal será EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) hasta que se cumplan los presupuestos que señale la ley para tal efecto. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) garantiza(n) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que la entrega del inmueble a que hace referencia este contrato se hará libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas servidumbres necesarias para dotar de servicios públicos el proyecto y del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de un establecimiento de crédito que financie la construcción. En todo caso EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), se obliga(n) a cancelar dicho gravamen en cuanto se refiere a la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, antes o simultáneamente con la transferencia del dominio de dicha unidad.

OCTAVA. DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato acepta(n) que el PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre el(los) bien(es) inmueble(s) que será(n) transferido(s) al FIDEICOMISO, es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien(es) por la vinculación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no pierde tal calidad, y que LA FIDUCIARIA será la titular de los bienes que conformen el FIDEICOMISO, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en virtud de la presente vinculación, igualmente EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer, entender y aceptar que:

- a. LA FIDUCIARIA no tiene ninguna injerencia en la determinación del CONDICIONES DE GIRO, la cual es responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).
- b. Es responsabilidad exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTES destinar los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA al desarrollo del PROYECTO. Por tal razón, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentra obligado a certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato de fiducia mercantil conforme lo establece la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- c. LA FIDUCIARIA no es responsable de la comercialización, promoción, construcción, gerencia, de EL PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- d. LA FIDUCIARIA verificará antes de permitir que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) dispongan de los recursos entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA para el desarrollo del



PROYECTO, que se encuentren cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, precisando que la FIDUCIARIA no es responsable de los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, , permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, responsabilidades que están en cabeza de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

- e. Que el presente negocio jurídico no se trata de una promesa de compraventa o contrato de compraventa y que por lo tanto representa una calidad sui generis a través de la cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA aportan capital al FIDEICOMISO, con el fin de adquirir un beneficio que se materializará en la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) aquí pactadas, una vez terminado el PROYECTO y cumplidas las obligaciones a cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA.
- f. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
- g. Que han recibido la Cartilla Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- h. Conozco (conocemos) los riesgos asociados a la inversión de nuestros recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA, toda vez que hemos recibido copia del Prospecto y Reglamento del mismo, información que igualmente se encuentra a disposición para ser consultada por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com . La FIDUCIARIA no garantiza rentabilidad de las inversiones y no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.
- i. He(hemos) recibido en la sala de negocios del PROYECTO capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo el FIDEICOMITENTE con respecto al desarrollo de éste; quién llevará a cabo la tesorería del mismo.
- j. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer y aceptar el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI [_____]

NOVENA. INCUMPLIMIENTO DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incurre(n) en mora superior a sesenta (60) días en una cualquiera de las cuotas establecidas en el “**CRONOGRAMA DE APORTES**” **ANEXO DOS** del presente contrato, o solicitan la terminación, desistimiento o retiro del presente contrato antes del vencimiento del plazo pactado para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o con posterioridad al cumplimiento de estas, y por tanto, deba procederse a la devolución de los recursos aportados hasta esa fecha por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. LA FIDUCIARIA por instrucción de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) devolverá(n) dentro de los quince (15) días siguientes a dicha instrucción, los



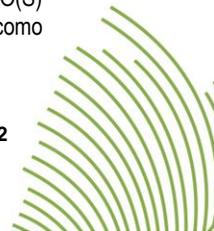
recursos que hubiere aportado EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual al Diez por ciento (10 %) sobre los recursos debidamente aportados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en virtud del presente contrato a título de pena a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). En el evento en que el valor de las sumas entregadas sea inferior a dicho monto, LA FIDUCIARIA entregará a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) dichos recursos junto con sus rendimientos, y en todo caso no será responsable de realizar ninguna gestión de cobro por el valor que resulte como diferencia. Ocurrida la mora antes establecida y/o el desistimiento o retiro del(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, por la autonomía de la voluntad de las partes se acuerda que se terminará todo vínculo jurídico derivado del presente contrato y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) vincular con relación al(los) beneficio(s) de que trata(n) el presente contrato, otros terceros. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ya autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quién corresponda en los términos antes establecidos.

PARÁGRAFO: Los recursos que le correspondan a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberán consignarse en la cuenta indicada en la parte inicial de este documento. En el evento que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no proporcionen al momento de la firma de este contrato el número de la cuenta bancaria en la cual recibirá los recursos, autoriza expresamente a la FIDUCIARIA para que, tales recursos sean transferidos a una cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA a nombre de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, los cuales se administrarán allí hasta la fecha en que sean solicitados por el titular, quien deberá surtir el proceso de actualización de datos o vinculación ante la FIDUCIARIA, según corresponda y en caso de requerirse.

DÉCIMA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) 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 inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al DIEZ por ciento (10 %) sobre los recursos debidamente aportados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar a EL FIDEICOMISO. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito a través de correo certificado para que dentro de los quince (15) días calendario siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada como cláusula penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio. **La aplicación de las penas establecidas en la cláusula novena anterior y la presente, son excluyentes entre sí respecto de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.**

PARÁGRAFO: Se exonerará a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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, debidamente soportado.

DÉCIMA PRIMERA. TÍTULO EJECUTIVO: Las sumas a que se obligan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en el Cronograma de Aportes serán exigibles por la vía ejecutiva por LA FIDUCIARIA como



vocera del FIDEICOMISO sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente, y para ello bastará la presentación de este contrato, y la manifestación de LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO de no haber recibido las sumas. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Para dar inicio a las acciones ejecutivas se requerirá expresa instrucción de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

DÉCIMA SEGUNDA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) a la(s) que constituye(n) el beneficio en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como único(s) responsable(s) de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos tres (3) días calendario de anticipación a la fecha prevista para la firma de la escritura, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y en caso de requerir financiación 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 debe entregar en el tiempo requerido la respectiva carta de aprobación del crédito. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda en el evento en que aún existan aportes pendientes. 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. Será responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tener disponibles los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contentiva de la transferencia.

Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se negare(n) a firmar la Escritura Pública de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparecen a la firma de la citada escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) una remuneración de un (1) salario mínimo legal mensual vigente pagadero mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma de la Escritura Pública por su parte. También se causará esta remuneración en el evento en que EL BENEFICIARIO DE AREA no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la Escritura Pública de transferencia de dominio a título de beneficio, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias de la Escritura Pública extendidas para tal fin. Teniendo en cuenta que la transferencia podrá protocolizar el formulario de pago del impuesto predial del lote en mayor extensión, el impuesto que se cause exclusivamente sobre la unidad será por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir del instante en que se adeude dicho impuesto.

DÉCIMA TERCERA. ENTREGA MATERIAL: La entrega material de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) la efectuará directamente EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS)



BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, y está prevista para dentro de | 18_ | meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA cumpla(n) con 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 de los aportes a los que se obliga.
- c. Tener aprobado el crédito o leasing habitacional, en caso de requerirse.

No obstante la estimación anterior, expresamente se pacta entre EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, un plazo de gracia de tres (3) meses calendario adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deberá reconocer y pagar a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) 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 pudiere sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al DTF +1 del total de las sumas que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya aportado al FIDEICOMISO. Esta suma 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(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

La entrega material se perfeccionará mediante acta suscrita por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. No podrán abstenerse EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de recibir la unidad inmobiliaria, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto si se abstienen de recibir la unidad sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad quedará a disposición de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). En el evento de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) entregar el inmueble antes de que sea desembolsado el crédito hipotecario y/o firmado la escritura pública de transferencia, la entrega se hará a título de mera tenencia, quedando la obligación para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de comparecer a la firma de la escritura pública una vez sea requerido por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

PARÁGRAFO 1: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) la serie de gestiones que debe realizar EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la realización del proyecto de construcción, tales como importación de maquinaria, obtención de materiales, trámites ante las entidades administrativas, imprevistos en las fundaciones, condiciones climatológicas difíciles los cuales podrían constituirse en elementos de fuerza mayor que pudieran retrasar la ejecución del proyecto en determinado momento. No obstante lo anterior, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) a emplear el máximo de su capacidad con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente contrato, siendo causal eximente de su responsabilidad, cualquier evento que pueda retrasar la construcción, lo cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n), previa la comprobación de los hechos.

PARÁGRAFO 2: La fecha de entrega del(los) inmueble(s) podrá(n) posponerse, sin que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) incurra(n) en incumplimiento, en los siguientes eventos, debidamente justificados:

- (a) Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción.



- (b) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la ejecución del PROYECTO.
- (c) Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción.
- (d) Por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas en las zonas comunes, etc., por las circunstancias señaladas en los literales anteriores, o por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales.
- (e) Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo.
- (f) Por imprevistos al momento de la ejecución de las fundaciones de los Edificios que conforman EL PROYECTO, que no pudieran preverse al momento de los estudios de suelos y demás estudios técnicos.
- (g) Por retrasos en los aportes a los que está(n) obligado(s) EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, conforme al Cronograma de Aportes que se indica al inicio del presente contrato.
- (h) En los eventos indicados en los literales anteriores, el plazo para la entrega del (de los) inmueble (s) se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en el presente párrafo.

PARÁGRAFO 3: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) desde este momento cualquier modificación menor en el diseño o los acabados, reformas al reglamento de propiedad horizontal o revisión de áreas que realice EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) al(los) inmueble(s) por requerimiento técnicos o de mercado, y se compromete(n) así mismo a no intervenir en forma alguna en el diseño y construcción de las reformas arquitectónicas que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) considere(n) convenientes.

PARÁGRAFO 4: Las garantías de calidad que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) otorgue(n) al(a) los inmueble(s), expirarán de inmediato exonerando a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de su cumplimiento, en el evento en que el propietario, tenedor o usuario que ocupe el(los) inmueble(s), por su cuenta y riesgo, efectúe(n) modificaciones o ampliaciones en el(los) mismo(s).

PARÁGRAFO 5: Reformas: El FIDEICOMITENTE, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA pretenda introducir por su cuenta a los inmuebles 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. EL BENEFICIARIO DE ÁREA acepta que, en el caso de efectuarse reformas a Las Unidades Inmobiliarias, el plazo para la entrega será de tres (3) meses adicionales a los indicados la presente cláusula. No obstante, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrán pactar con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas.

DÉCIMA CUARTA. GARANTÍAS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) otorga las siguientes garantías:

AL MOMENTO DE LA ENTREGA.

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones etc. en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera,



muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, solamente serán atendidos si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

GARANTÍA SOBRE BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias, los acabados y líneas vitales, el buen funcionamiento de las mismas, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados o instalaciones por hechos que sean de responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). Los detalles de acabado o funcionamiento deberán ser informados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la Administración de la Copropiedad.

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

GARANTÍA POR 10 AÑOS. Será la derivada de la estabilidad de la estructura.

EXCLUSIONES. Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Las observaciones que se registren en el inventario de entrega serán atendidas oportunamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

DÉCIMA QUINTA. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), entregará(n) los bienes comunes de uso y goce general, a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos, expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO: Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del PROYECTO, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los inmuebles según las actas o escrituras correspondientes.

DÉCIMA SEXTA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Los gastos notariales de la Escritura Pública de transferencia del dominio serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad respecto de la cual se vinculan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éstos. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que eventualmente garantice un crédito constructor, los cuales serán cubiertos por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).



DÉCIMA SÉPTIMA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: Serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

1. A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA MATERIAL DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S). Los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.; por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere. En caso tal que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deban 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) pagarle a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), 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: Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato. Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe en la correspondiente Oficina de Catastro, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA asumirá(n) su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al(a los) inmueble(s). Si la contribución y/o el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA el pago de la tarifa individual que se le asigne al (a los) inmueble(s). Si por exigencia de alguna entidad pública, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se ve(n) obligado(s) a cancelar la totalidad de la contribución y/o del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

DÉCIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) hará(n) entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material. En ningún caso EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) será(n) responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía, telefonía, entre otros.

DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN: LA FIDUCIARIA tendrá derecho por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO en FIDUCREDICORP VISTA a aplicar lo previsto en el Reglamento del mismo, el cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n).

VIGÉSIMA. VIGENCIA: El término de duración del presente contrato será equivalente al término de duración del contrato de fiducia mercantil que da origen al FIDEICOMISO.

VIGÉSIMA PRIMERA. TERMINACIÓN: Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

- a) Por no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO dentro del término previsto o sus prorrogas si las hubiere.
- b) Por la terminación del contrato de fiducia mercantil que da origen al FIDEICOMISO [FAI TROPICARIO]



- c) Por la aplicación de las sanciones previstas en las cláusulas novena y décima previstas en el presente contrato.
- d) En el evento previsto en el párrafo primero de la cláusula cuarta, esto es, que el EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA solicite los recursos antes del plazo indicado para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, previa deducción de la cláusula penal.
- e) Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- f) Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
- g) Por la inclusión de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en cualquiera de las listas Clintón, Ofac o en cualquier lista para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
- h) Por las causales previstas en la ley.
- i) Por común acuerdo entre las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA. CESIÓN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA sólo podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.

VIGÉSIMA TERCERA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de [_____]. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA recibirá(n) notificaciones en las siguientes direcciones:

Dirección: [_____]
Correo electrónico: [_____]
Teléfono: [_____]

EL FIDEICOMITENTE

Dirección: [_____]
Correo electrónico: [_____]
Teléfono: [_____]

LA FIDUCIARIA

Dirección: [_____]
Correo electrónico: [_____]
Teléfono: [_____]

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n) que deberán notificar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y LA FIDUCIARIA cada que se produzca algún cambio en esta información, so pena de entenderse válidamente notificado en las direcciones aquí registradas.

VIGÉSIMA CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA se obliga(n) a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación.

VIGÉSIMA QUINTA. ANEXOS: Anexo Uno. Detalles del Proyecto y Especificaciones Técnicas.
Anexo Dos. Cronograma De Aportes.



VIGÉSIMA SEXTA. ESTIPULACIONES VERBALES Y/O ESCRITAS: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales y/o escritas 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.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA podrán consultar nuestra página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia; www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

VIGÉSIMA OCTAVA. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita, (ii) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante LA FIDUCIARIA, y (iii) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y LA FIDUCIARIA.

La presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberán dirigirse a:

DARIO LAGUADO MONSALVE

Calle 70 A No. 11-83

5439850 - 2351604 - 2110354

Fax: 5439855

laguadogiraldo@defensorialq.com.co

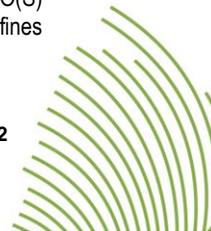
reclamaciones@defensorialq.com.co

VIGÉSIMA NOVENA. PROTECCIÓN DE DATOS: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) de manera irrevocable a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA tiene con EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, principalmente para hacer posible la prestación de sus servicios, para los registros contables que sean requeridos, para reportes a autoridades de control y vigilancia, y en general para su uso con fines administrativos, comerciales y de publicidad y contacto.

De conformidad con la legislación aplicable, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA podrá(n) ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

TRIGÉSIMA AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y la FIDUCIARIA, para que, con fines



estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Asimismo, faculta a la FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tenga(n) con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

TRIGÉSIMA PRIMERA. FALLECIMIENTO: Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA fallece, o de ser varios, uno de ellos fallece(n), EL FIDEICOMITENTE dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de la existencia del presente contrato (si se tiene conocimiento de su existencia) y a las demás personas que tengan la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga 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 FIDEICOMITENTE podrá dar por terminado o resuelto este contrato de manera unilateral, lo cual deberá ser notificado por escrito a LA FIDUCIARIA y a los sucesores de EL BENEFICIARIO DE AREA (si se tiene conocimiento de su existencia), dando instrucciones a LA FIDUCIARIA para que dentro los treinta (30) días siguientes a la notificación de la terminación de este contrato, abra, con base en lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil, una cuenta de inversión en el fondo de inversión colectiva administrado por la FIDUCIARIA a nombre de EL BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido (sucesión ilíquida), y le consigne las sumas recibidas de éste a cuenta de este negocio.

En el evento en que sean varios LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE deberá además notificarles por escrito al vencimiento del plazo de tres (3) meses antes pactado, su decisión de dar por terminado o resuelto este contrato, y la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, o EL FIDEICOMITENTE, si el FIDEICOMISO no tuviere recursos, le devolverá dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de envío de tal notificación, sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio. Si no comparecen a recibir las sumas a devolver, éstas serán consignadas en una cuenta de inversión abierta a su nombre en el fondo de inversión colectiva FIDUCREDICORP VISTA administrado por LA FIDUCIARIA.

Comunicado al cónyuge sobreviviente y/o a los sucesores y a los restantes Beneficiarios de Área lo anterior, quedan la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE en libertad de vincular con relación a la(s) unidad(es) de que trata el presente contrato, a nuevos BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Si dentro del término de los tres (3) meses previsto en esta cláusula finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE 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 y financiación del terrorismo 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 por esta razón el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s), la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, o EL FIDEICOMITENTE, si EL FIDEICOMISO no tuviere recursos, devolverán las sumas recibidas de la manera indicada en esta cláusula, tanto a los sucesores adjudicatarios como a los demás Beneficiarios de Área, de ser varios. Comunicado a los sucesores y a los restantes beneficiarios de área, lo anterior, quedan la FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE en libertad de vincular con relación a las unidades de que trata el presente contrato, a nuevos BENEFICIARIOS DE ÁREA. Para la entrega de los recursos depositados en FIDUCREDICORP VISTA a los adjudicatarios del BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido, deberán entregar a la FIDUCIARIA los documentos que acreditan el trámite de sucesión y adjudicación debidamente ejecutoriado, quienes deberán surtir el procedimiento de vinculación a la FIDUCIARIA o realizar la actualización de datos según corresponda.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. 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.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento tres originales del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA, otro para EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y otro para notificación a LA FIDUCIARIA, el día _____.

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)

INDIKA INMOBILIARIA S.A.S

900.556.252-0

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

Nombre: _____

Nombre: _____

C.C. No. _____

C.C. No. _____]



Medellín, 11 de diciembre de 2023

Señores
A QUIEN LE PUEDA INTERESAR
La Ciudad

Referencia: **FAI TROPICARIO**
Asunto: **Certificación calidad de Fideicomitentes y Beneficiarios**

JANER ALBERTO SANCHEZ VILLADA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.562.513 expedida en Envigado, quien actúa en su condición de apoderado general de **CREDECORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, de acuerdo con la Escritura Pública No. 217 del 22 de enero de 2021 de la Notaria 38 del círculo de Bogotá, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, **sociedad que obra en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FAI TROPICARIO NIT: 900.531.292-7**, constituido mediante documento privado el 16 de abril de 2021 y el cual tuvo las siguientes modificaciones al contrato de fiducia:

- Mediante otrosí N°1 de fecha 15 de mayo de 2021 el cual modifica la cláusula novena “etapa previa”
 - Mediante otrosí N°2 de fecha 06 de diciembre de 2021 el cual modifica la cláusula novena “etapa previa”
1. La siguiente sociedad tiene calidad de FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del Fideicomiso FAI TROPICARIO en la siguiente proporción:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	% PARTICIPACIÓN
MARIA ELENA ECHEVERRI DE MURILLO	21.323.139	33%
MENSULA S. A	800.027.617-3	34%
INDIKA INMOBILIARIA S.A.S	900.556.252-0	33%

2. El objeto y la actividad principal es la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se realice:
- La administración de recursos y bienes afectos al proyecto inmobiliario de Vivienda, de estrato 5 ubicado en Diagonal 74C #32EE - 124 barrio Belén Alameda, en la ciudad de Medellín, que consta de 8 Unidades Inmobiliarias.
 - La administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y las que otorgue EL FIDEICOMITENTE GERENTE

Y CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR quienes son los responsables del desarrollo del PROYECTO.

- La vinculación de los Beneficiarios de área, en razón a la comercialización realizada por los FIDEICOMITENTES. En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entreguen LOS FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS DE AREA en los Fondos de Inversión Colectiva que administre la FIDUCIARIA. El proyecto se comercializará a través de Promesas de Compraventa.
- una vez finalizado el PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES, se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones de los FIDEICOMITENTES.

Atentamente,



JANER SANCHEZ VILLADA
C.C. NO. 98.562.513
APODERADO GENERAL
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. OBRANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERO DEL
FIDEICOMISO FAI TROPICARIO
NIT 900.531.292-7



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

Certificado generado con el Pin No: 240425625293540352

Nro Matrícula: 001-113565

Pagina 1 TURNO: 2024-171978

Impreso el 25 de Abril de 2024 a las 09:59:40 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: 27-10-1975 RADICACIÓN: 75-04212 CON: CERTIFICADO DE: 27-10-1975

CODIGO CATASTRAL: AAB0006ELFACOD CATASTRAL ANT: 050010106160200560012000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION CONSTRUIDA EN EL LOTE NRO. 3 DE LA MANZANA R. DE LA URBANIZACION "ALAMEDA" DE ESTA CIUDAD, CASA MARCADA EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL NRO. 32-EE-124 DE LA DIAGONAL 74-C DE LA NOMENCLATURA DE MEDELLIN, EL LOTE TIENE UNA CABIDA DE 312.12 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE Y QUE LINDA: POR EL NORTE EN 22.00 METROS, CON EL LOTE NRO. 2 DE LA MISMA MANZANA; POR EL SUR, EN 22.00 METROS CON EL LOTE NRO. 4 DE LA MISMA MANZANA; POR EL ORIENTE, EN 11.50 METROS CON EL LOTE NRO. 48 DE PROPIEDAD DE FELISA AGUDELO DE ESTRADA; Y POR EL OCCIDENTE, EN 11.20 METROS CON DIAGONAL 74C DE LA NOMENCLATURA DE MEDELLIN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) DIAGONAL 74 C # 32EE - 124 (DIRECCION CATASTRAL)

1) DIAGONAL 74-C 32E-E-124

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-03-1964 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 686 del 27-02-1964 NOTARIA 6. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES MEDINA LTDA

A: CAMPILLO DE GAMBOA ANA ISABEL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-04-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 679 del 04-03-1968 NOTARIA 1. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO



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

Certificado generado con el Pin No: 240425625293540352

Nro Matrícula: 001-113565

Pagina 2 TURNO: 2024-171978

Impreso el 25 de Abril de 2024 a las 09:59:40 AM

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

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

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

DE: CAMPILLO DE GAMBOA ANA ISABEL

A: CAYCEDO PICON JUAN GABRIEL

X

A: MONTOYA VELEZ GERMAN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-09-1969 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2244 del 30-07-1969 NOTARIA 1. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MITAD

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

DE: MONTOYA VELEZ GERMAN

A: VELEZ MONTOYA FABIO

X

A: VELEZ MONTOYA OSCAR

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-05-1970 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1312 del 28-04-1970 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAYCEDO PICON JUAN GABRIEL

DE: VELEZ MONTOYA FABIO

DE: VELEZ MONTOYA OSCAR

A: MOLINA DE MOLINA CLEMENTINA

X

A: MOLINA LINCE ALFREDO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-10-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4.688 del 13-10-1975 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$460,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MOLINA DE MOLINA CLEMENTINA

DE: MOLINA LINCE ALFREDO

A: SIERRA E. GUSTAVO

X C.C. 3.315.215

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-10-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4.688 del 13-10-1975 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$350,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SIERRA E. GUSTAVO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240425625293540352

Nro Matrícula: 001-113565

Pagina 3 TURNO: 2024-171978

Impreso el 25 de Abril de 2024 a las 09:59:40 AM

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

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

A: MOLINA DE MOLINA CLEMENTINA

A: MOLINA LINCE ALFREDO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-02-1976 Radicación: 76-005457

Doc: ESCRITURA 368 del 05-02-1976 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$350,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: MOLINA DE MOLINA CLEMENTINA

DE: MOLINA LINCE ALFREDO

A: SIERRA E. GUSTAVO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-04-1984 Radicación: 84-15726

Doc: ESCRITURA 643 del 16-03-1984 NOTARIA 8. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SIERRA ECHEVERRI GUSTAVO

A: ECHEVERRI DE MURILLO MARIELA

X C.C.21.323.139

A: MURILLO MURILLO FABIO ALONSO

X C.C. 506.292

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-04-1984 Radicación: 84-15726

Doc: ESCRITURA 643 del 16-03-1984 NOTARIA 8. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ECHEVERRI DE MURILLO MARIELA

X

DE: MURILLO MURILLO FABIO ALONSO

X

A: SIERRA ECHEVERRI GUSTAVO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 07-03-1985 Radicación: 85-13724

Doc: ESCRITURA 459 del 26-02-1985 NOTARIA 8. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,500,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: SIERRA ECHEVERRI GUSTAVO DE JESUS

A: ECHEVERRI DE MURILLO MARIELA

X

A: MURILLO FABIO ALONSO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240425625293540352

Nro Matrícula: 001-113565

Pagina 4 TURNO: 2024-171978

Impreso el 25 de Abril de 2024 a las 09:59:40 AM

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

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 06-09-1985 Radicación: 85-53916

Doc: ESCRITURA 2330 del 29-07-1985 NOTARIA 8. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ECHEVERRI DE MURILLO MARIELA

X

DE: MURILLO MURILLO FABIO ALONSO

X

A: GOODYEAR DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 20-10-1988 Radicación: 88-50232

Doc: ESCRITURA 2683 del 29-09-1988 NOTARIA 8. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION DE HIPOTECA ESC. 2330 HASTA

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

DE: ECHEVERRY DE MURILLO MARIELA

X

DE: MURILLO MURILLO FABIO ALONSO

X

A: GOODYEAR DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-04-1993 Radicación: 1993-19465

Doc: ESCRITURA 524 del 23-02-1993 NOTARIA 8. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 MODIFICACION Y RATIFICACION ESCRITURA 2330 DEL 19-07-85 EN CUANTO A QUE SE TORNA EN HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ECHEVERRY DE MURILLO MARIELA

X C.C.21.232.139

DE: MURILLO MURILLO FABIO ALONSO

X C.C. 506.292

A: GOODYEAR DE COLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 13-04-1993 Radicación: 1993-19468

Doc: ESCRITURA 980 del 26-03-1993 NOTARIA 8. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA 524 ANOTACION ANTERIOR EN CUANTO A LA CEDULA DE UNA HIPOTECANTE

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

DE: ECHEVERRY DE MURILLO MARIELA

X C.C.21.323.139

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 11-08-1993 Radicación: 1993-45273

Doc: ESCRITURA 102310 del 04-08-1993 IMPTOS NALES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 403 EMBARGO PROCESO JURISDICCION COACTIVA DERECHO

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

DE: ADMINISTRACION DE IMPTOS NACIONALES



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

Certificado generado con el Pin No: 240425625293540352

Nro Matrícula: 001-113565

Pagina 5 TURNO: 2024-171978

Impreso el 25 de Abril de 2024 a las 09:59:40 AM

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

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

A: ECHEVERRI DE MURILLO MARIELA ELENA

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 18-03-1994 Radicación: 1994-16166

Doc: OFICIO 729 del 17-03-1994 IMPUESTOS NACIONALES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: : 792 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NACIONALES

A: ECHEVERRI DE MURILLO MARIELA ELENA

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 01-10-1998 Radicación: 1998-59669

Doc: ESCRITURA 1924 del 22-09-1998 NOTARIA 19 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 11,12,13

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA DE AMPLIACION Y DE MODIFICACION

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

DE: GOODYEAR DE COLOMBIA S.A.

A: ECHEVERRY DE MURILLO MARIELA

X

A: MURILLO MURILLO FABIO ALONSO

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 23-02-2001 Radicación: 2001-14682

Doc: ESCRITURA 460 del 28-02-2001 NOTARIA 7 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$81,100,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: MURILLO MURILLO FABIO ALONSO

A: ECHEVERRI DE MURILLO MARIELA ELENA

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 23-02-2024 Radicación: 2024-9724

Doc: ESCRITURA 1194 del 28-12-2023 NOTARIA TREINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$920,025,000

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: ECHEVERRI DE MURILLO MARIELA ELENA

C.C.21 323 139

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FAI TROPICARIO

X NIT 900 531 292 7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 240425625293540352

Nro Matrícula: 001-113565

Pagina 6 TURNO: 2024-171978

Impreso el 25 de Abril de 2024 a las 09:59:40 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-4114

Fecha: 10-10-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-315

Fecha: 28-01-2014

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-171978

FECHA: 25-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Señor (a)

Ménsula S.A.S

Dirección: Calle 10 Sur No. 50 FF 28, Edificio Primer Plano Oficina 407

Correo electrónico: alejandrohernandez@mensulaingenieros.com

Teléfono: 3117797497

Medellín

Asunto: Solicitud de ampliación de términos para dar respuesta a su petición radicada con el número **202410185449**.

Cordial saludo,

La Subsecretaria de Control Urbanístico, cordialmente le informa que, para dar respuesta a su petición dentro de los lineamientos requeridos, se debe ampliar el término para dar respuesta en los próximos 30 días hábiles.

Lo anterior obedece a que la dependencia se encuentra consolidando la información para dar respuesta a su petición, con la cual se promueve la actuación ante esta Subsecretaría mediante una consulta que implica la realización de gestiones técnicas, entre las cuales se consideran visitas a campo si es necesario, análisis de licencias urbanísticas y planos aprobados, rectificación y verificación de requisitos, así como la legitimación del interés de quien eleva la solicitud.

La ampliación del término para dar respuesta tiene fundamento en el parágrafo único de la Ley 1755 en el Art. 14, que dispone:

(...) “PARÁGRAFO. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en la ley expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto”



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Igualmente, la Subsecretaria de Control Urbanístico le notificará oportunamente la respuesta que se profiera respecto su derecho de petición, con el fin de garantizar efectivamente sus derechos.

Cordialmente,

**SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL
SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO**

ME
DE
LLÍN