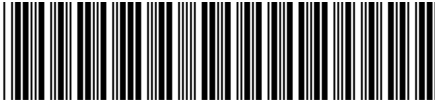




## Alcaldía de Medellín



\* 2 0 2 3 3 0 2 9 6 3 1 4 \*

Medellín, 26/07/2023

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

### **VILLA GABRIELA 1**

168 unidades de vivienda,  
CR 75 45 SUR 90

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 **Radicación de documentos**, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se radican los documentos para ventas del Proyecto **VILLA GABRIELA ETAPA 1**, de la constructora **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.**, con **NIT 901412587-8** registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **202230208810**, con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202330296314



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

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





## Alcaldía de Medellín

III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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

Cordialmente,

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

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B, Correspondencia: Respuesta a radicado 202210318027 / DAVID MESA PEREZ / Representante Legal / Promotora Nuevaroca SAS / Dirección del Proyecto: CR 75 45 SUR / Dirección de Correspondencia: CL 18 SUR 41 AA 149 / Correo electrónico: [promotoranuevaroca@mt.com.co](mailto:promotoranuevaroca@mt.com.co) / Teléfono: 3137969915

|                                                                                                                         |                                                                                                                 |                                                                                                             |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elaboró: Maria Fernanda Correa Zuluaga.<br>Profesional Universitario - Contratista<br>Subsecretaria control urbanístico | Apoyo Jurídico: Camilo Arbeláez<br>Profesional Universitario - Contratista<br>Subsecretaria control urbanístico | Apoyo contable; Elkin Parra<br>Profesional Universitario - Contratista<br>Subsecretaria control urbanístico | Reviso: Marcy Avendaño<br>Profesional Universitario - Contratista<br>Subsecretaria control urbanístico |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202330296314



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

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





Promotora

**Nuevaroca**

Medellín, junio 09 de 2022

Señores:

**Alcaldía de Medellín.**

**Secretaria de gestión y desarrollo territorial.**

Medellín

**Asunto:** Documento de asignación de nomenclatura del proyecto Villa Gabriela etapa I.

Por medio de la presente se atiende el radicado número **202230437905** y damos cumplimiento al requisito de entrega del documento de asignación de la nomenclatura relacionado con el permiso de enajenación del proyecto Villa Gabriela etapa I.

**Nota:** También se anexa la Resolución N° C4 - 0599 del 20 de abril de 2023.

Muchas gracias

Atentamente,

David Mesa Pérez

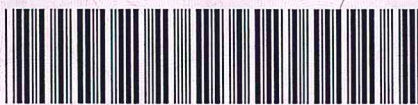
Gerente

Promotora Nuevaroca SAS

Proyecto Villa Gabriela VIS VIP

**CALLE 18 SUR # 41AA - 149**

**TELEFONO: 3526363**

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

\* 2 0 2 3 3 0 1 4 8 4 9 3 \*

Medellín, 25/04/2023

NC- 0741 /2023

Señor.

**MANUEL JOSE VALLEJO RENDON**

Curador Urbano Cuarto - Medellín

**ASUNTO:****RADICADO MUNICIPIO:****RADICADO DE CURADURIA:****Asignación de Nomenclatura****01202300641549 NP-0206/2023 01202300640487****C4-0918/2022**

La Alcaldía de Medellín, a través de la Subsecretaría de Catastro se permite informar que para la propiedad identificada con dirección **CALLE 48 SUR # 72 - 160 (0101) / CARRERA 75 # 45 SUR - 95 LOTE**, matrícula inmobiliaria N° **1316759, 23229**, con código de ubicación **8098009-0011 / 0095**, se le asignan las siguientes nomenclaturas, de acuerdo a los planos presentados por el interesado.

**PROYECTO: VILLA GABRIELA****VIVIENDA**

**CARRERA 75 # 45 SUR - 90 (9801 a 0501, 9802 a 0502, 9803 a 0503, 9804 a 0504, 9805 a 0505, 9806 a 0506, 9807 a 0507, 9808 a 0508, 9709 a 0509, 9710 a 0510, 9711 a 0511, 9712 a 0512, 9713 a 0513, 9714 a 0514, 9715 a 0515, 9716 a 0516, 9717 a 0517, 9718 a 0518, 9719 a 0519, 9720 a 0520, 9721 a 0521, 9722 a 0522)**

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

Cordialmente,

**OSCAR LEONARDO VERA BONILLA**  
**PROFESIONAL ESPECIALIZADO**Elaboro: Elizabeth Cristina Guerra R. (Tecnóloga Nomenclatura)  
Contratista Instituto Tecnológico MetropolitanoRevisó: Jhon Fredy Rendon A. (Revisor Nomenclatura)  
Contratista Instituto Tecnológico Metropolitano

Centro Administrativo Distrital CAD

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144

Conmutador: (604) 383 55 55 Medellín - Colombia

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



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



**RESOLUCIÓN No. C4-0599 DEL 20 DE ABRIL DE 2023**  
Radicado. 0918-22.

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCION C4-1753 DEL 7 DE OCTUBRE DE 2022**

EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado No. 05001-4-22-0918, del 2 de Septiembre de 2022, **INVERSIONES LA ESCOBAR S.A.S** identificada con **NIT. 900.102.796-7**, en calidad de propietaria de los predios identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-166413 y 001-1316766, y **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.**, identificada con **NIT. 901.412.587-8**, en calidad de Fideicomitente del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, identificado con NIT. 830.053812-2, propietario de los predios identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229, solicitó MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE.
2. La oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín generó las respectivas matrícula inmobiliarias correspondientes a cada etapa del P.U.G. así: No. 001-1465049 (Lote Etapa 1), No. 001-1465017 (Lote Etapa 2), No. 001-1465052 (Lote Etapa 3), No. 001-1465021 (Lote Etapa 4), No. 001-1465025 (Lote Etapa 5) y No. 001-1465055 (Lote Etapa 6).
3. Que se hace necesario aclarar la **RESOLUCION C4-1753 DEL 7 DE OCTUBRE DE 2022** mediante la cual se aprobó **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE**, en cuanto que en dicho acto administrativo también se aprobaron **SELLOS DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**.

En mérito de lo anterior,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aclarar la parte resolutive, Artículo primero de la **RESOLUCION C4-1753 DEL 7 DE OCTUBRE DE 2022** que quedará así:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar a **INVERSIONES LA ESCOBAR S.A.S** identificada con **NIT. 900.102.796-7**, en calidad de propietaria de los predios identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-166413 y 001-1316766, y **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.**, identificada con **NIT. 901.412.587-8**, en calidad de Fideicomitente del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, identificado con NIT. 830.053812-2, propietario de los predios identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229, **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** de la resolución No. **C4-0912** del 27/05/2022 por medio de la cual se aprobó **Proyecto Urbanístico General (P.U.G.)** y se otorgó **licencia de Urbanización y construcción simultanea para la etapa 1** identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465017.

RESOLUCIÓN No.C4- [DocNroFinal] DEL [DOC\_FechaEmisionFin]

Página 1 de 5

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: [info@curaduria4medellin.com.co](mailto:info@curaduria4medellin.com.co)  
[www.curaduria4medellin.com.co](http://www.curaduria4medellin.com.co)





**CURADURIA URBANA CUARTA**  
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



ARTICULO SEGUNDO: Que el cuadro de áreas para propiedad Horizontal queda así:

| ETAPA 1 |      |             |                 |              |                  |
|---------|------|-------------|-----------------|--------------|------------------|
| TORRE   | PISO | APARTAMENTO | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | TIPO CIRCULACION |
| 3       | S3   | 9709        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S3   | 9710        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
|         | S3   | 9711        | 54,11           | 51,12        | VIS              |
|         | S3   | 9712        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
| 4       | S3   | 9713        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
|         | S3   | 9714        | 54,11           | 51,12        | VIS              |
|         | S3   | 9715        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
|         | S3   | 9716        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
| 5       | S3   | 9717        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S3   | 9718        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
|         | S3   | 9719        | 54,44           | 51,01        | VIS              |
|         | S3   | 9720        | 48,81           | 45,56        | VIS              |
| 6       | S3   | 9721        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S3   | 9722        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
| 1       | S2   | 9801        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S2   | 9802        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S2   | 9803        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
|         | S2   | 9804        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
| 2       | S2   | 9805        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
|         | S2   | 9806        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
|         | S2   | 9807        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S2   | 9808        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
| 3       | S2   | 9809        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
|         | S2   | 9810        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S2   | 9811        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
|         | S2   | 9812        | 54,11           | 51,12        | VIS              |
| 4       | S2   | 9813        | 54,11           | 51,12        | VIS              |
|         | S2   | 9814        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
|         | S2   | 9815        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S2   | 9816        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
| 5       | S2   | 9817        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
|         | S2   | 9818        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S2   | 9819        | 48,81           | 45,56        | VIS              |
|         | S2   | 9820        | 54,44           | 51,01        | VIS              |
| 6       | S2   | 9821        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S2   | 9822        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
| 1       | S1   | 9901        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
|         | S1   | 9902        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S1   | 9903        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
|         | S1   | 9904        | 54,11           | 51,12        | VIS              |
| 2       | S1   | 9905        | 54,11           | 51,12        | VIS              |
|         | S1   | 9906        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
|         | S1   | 9907        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S1   | 9908        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
| 3       | S1   | 9909        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
|         | S1   | 9910        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S1   | 9911        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
|         | S1   | 9912        | 54,11           | 51,12        | VIS              |
| 4       | S1   | 9913        | 54,11           | 51,12        | VIS              |
|         | S1   | 9914        | 48,48           | 45,67        | VIS              |
|         | S1   | 9915        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S1   | 9916        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
| 5       | S1   | 9917        | 54,44           | 50,92        | VIS              |
|         | S1   | 9918        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S1   | 9919        | 48,81           | 45,56        | VIS              |
|         | S1   | 9920        | 54,44           | 51,01        | VIS              |
| 6       | S1   | 9921        | 54,63           | 50,92        | VIS              |
|         | S1   | 9922        | 54,63           | 50,92        | VIS              |

RESOLUCIÓN No.C4- [DocNroFinal] DEL [DOC\_FechaEmisionFin]

Página 2 de 5



**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co



## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín

Manuel José Vallejo Rendón

3.353.411-1



|   |    |      |       |       |     |       |
|---|----|------|-------|-------|-----|-------|
| 1 | P1 | 0101 | 54,63 | 50,92 | VIS | 24,52 |
|   | P1 | 0102 | 54,44 | 50,92 | VIS |       |
|   | P1 | 0103 | 54,11 | 51,12 | VIS |       |
|   | P1 | 0104 | 48,48 | 45,67 | VIS |       |
| 2 | P1 | 0105 | 48,48 | 45,67 | VIS | 24,52 |
|   | P1 | 0106 | 54,11 | 51,12 | VIS |       |
|   | P1 | 0107 | 54,44 | 50,92 | VIS |       |
|   | P1 | 0108 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
| 3 | P1 | 0109 | 54,63 | 50,92 | VIS | 24,52 |
|   | P1 | 0110 | 54,44 | 50,92 | VIS |       |
|   | P1 | 0111 | 54,11 | 51,12 | VIS |       |
|   | P1 | 0112 | 48,48 | 45,67 | VIS |       |
| 4 | P1 | 0113 | 48,48 | 45,67 | VIS | 24,52 |
|   | P1 | 0114 | 54,11 | 51,12 | VIS |       |
|   | P1 | 0115 | 54,44 | 50,92 | VIS |       |
|   | P1 | 0116 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
| 5 | P1 | 0117 | 54,63 | 50,92 | VIS | 24,52 |
|   | P1 | 0118 | 54,44 | 50,92 | VIS |       |
|   | P1 | 0119 | 54,44 | 51,01 | VIS |       |
|   | P1 | 0120 | 48,81 | 45,56 | VIS |       |
| 6 | P1 | 0121 | 54,63 | 50,92 | VIS | 24,67 |
|   | P1 | 0122 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P2 | 0201 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P2 | 0202 | 54,44 | 50,92 | VIS |       |
| 1 | P2 | 0203 | 54,11 | 51,12 | VIS | 17,53 |
|   | P2 | 0204 | 48,48 | 45,67 | VIS |       |
|   | P2 | 0205 | 48,48 | 45,67 | VIS |       |
|   | P2 | 0206 | 54,11 | 51,12 | VIS |       |
| 2 | P2 | 0207 | 54,44 | 50,92 | VIS | 17,53 |
|   | P2 | 0208 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P2 | 0209 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P2 | 0210 | 54,44 | 50,92 | VIS |       |
| 3 | P2 | 0211 | 54,11 | 51,12 | VIS | 17,53 |
|   | P2 | 0212 | 48,48 | 45,67 | VIS |       |
|   | P2 | 0213 | 48,48 | 45,67 | VIS |       |
|   | P2 | 0214 | 54,11 | 51,12 | VIS |       |
| 4 | P2 | 0215 | 54,44 | 50,92 | VIS | 17,53 |
|   | P2 | 0216 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P2 | 0217 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P2 | 0218 | 54,44 | 50,92 | VIS |       |
| 5 | P2 | 0219 | 54,44 | 51,01 | VIS | 17,53 |
|   | P2 | 0220 | 48,81 | 45,56 | VIS |       |
|   | P2 | 0221 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P2 | 0222 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
| 1 | P3 | 0301 | 54,44 | 50,92 | VIS | 22,82 |
|   | P3 | 0302 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P3 | 0303 | 48,48 | 45,67 | VIS |       |
|   | P3 | 0304 | 54,11 | 51,12 | VIS |       |
| 2 | P3 | 0305 | 54,11 | 51,12 | VIS | 22,82 |
|   | P3 | 0306 | 48,48 | 45,67 | VIS |       |
|   | P3 | 0307 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P3 | 0308 | 54,44 | 50,92 | VIS |       |
| 3 | P3 | 0309 | 54,44 | 50,92 | VIS | 22,82 |
|   | P3 | 0310 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P3 | 0311 | 48,48 | 45,67 | VIS |       |
|   | P3 | 0312 | 54,11 | 51,12 | VIS |       |
| 4 | P3 | 0313 | 54,11 | 51,12 | VIS | 22,82 |
|   | P3 | 0314 | 48,48 | 45,67 | VIS |       |
|   | P3 | 0315 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P3 | 0316 | 54,44 | 50,92 | VIS |       |
| 5 | P3 | 0317 | 54,44 | 50,92 | VIS | 22,82 |
|   | P3 | 0318 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |
|   | P3 | 0319 | 48,81 | 45,56 | VIS |       |
|   | P3 | 0320 | 54,44 | 51,01 | VIS |       |
| 6 | P3 | 0321 | 54,63 | 50,92 | VIS | 17,68 |
|   | P3 | 0322 | 54,63 | 50,92 | VIS |       |

RESOLUCIÓN No.C4- [DocNroFinal] DEL [DOC\_FechaEmisionFin]



Página 3 de 5

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



|       |    |      |       |           |        |
|-------|----|------|-------|-----------|--------|
| 1     | P4 | 0401 | 54,44 | 50,92 VIS | 17,53  |
|       | P4 | 0402 | 54,63 | 50,92 VIS |        |
|       | P4 | 0403 | 48,48 | 45,67 VIS |        |
| 2     | P4 | 0404 | 54,11 | 51,12 VIS | 17,53  |
|       | P4 | 0405 | 54,11 | 51,12 VIS |        |
|       | P4 | 0406 | 48,48 | 45,67 VIS |        |
| 3     | P4 | 0407 | 54,63 | 50,92 VIS | 17,53  |
|       | P4 | 0408 | 54,44 | 50,92 VIS |        |
|       | P4 | 0409 | 54,44 | 50,92 VIS |        |
| 4     | P4 | 0410 | 54,63 | 50,92 VIS | 17,53  |
|       | P4 | 0411 | 48,48 | 45,67 VIS |        |
|       | P4 | 0412 | 54,11 | 51,12 VIS |        |
| 5     | P4 | 0413 | 54,11 | 51,12 VIS | 17,31  |
|       | P4 | 0414 | 48,48 | 45,67 VIS |        |
|       | P4 | 0415 | 54,63 | 50,92 VIS |        |
| 6     | P4 | 0416 | 54,44 | 50,92 VIS | 17,68  |
|       | P4 | 0417 | 54,44 | 50,92 VIS |        |
|       | P4 | 0418 | 54,63 | 50,92 VIS |        |
| 1     | P5 | 0501 | 54,44 | 50,92 VIS | 17,53  |
|       | P5 | 0502 | 54,44 | 50,92 VIS |        |
|       | P5 | 0503 | 54,11 | 51,12 VIS |        |
| 2     | P5 | 0504 | 48,48 | 45,67 VIS | 17,53  |
|       | P5 | 0505 | 48,48 | 45,67 VIS |        |
|       | P5 | 0506 | 54,11 | 51,12 VIS |        |
| 3     | P5 | 0507 | 54,44 | 50,92 VIS | 17,53  |
|       | P5 | 0508 | 54,63 | 50,92 VIS |        |
|       | P5 | 0509 | 54,63 | 50,92 VIS |        |
| 4     | P5 | 0510 | 54,44 | 50,92 VIS | 17,53  |
|       | P5 | 0511 | 54,11 | 51,12 VIS |        |
|       | P5 | 0512 | 48,48 | 45,67 VIS |        |
| 5     | P5 | 0513 | 48,48 | 45,67 VIS | 17,53  |
|       | P5 | 0514 | 54,11 | 51,12 VIS |        |
|       | P5 | 0515 | 54,44 | 50,92 VIS |        |
| 6     | P5 | 0516 | 54,63 | 50,92 VIS | 17,68  |
|       | P5 | 0517 | 54,63 | 50,92 VIS |        |
|       | P5 | 0518 | 54,44 | 50,92 VIS |        |
| TOTAL | P5 | 0519 | 54,44 | 51,01 VIS | 956,72 |
|       | P5 | 0520 | 48,81 | 45,56 VIS |        |
|       | P5 | 0521 | 54,63 | 50,92 VIS |        |
| TOTAL | P5 | 0522 | 54,63 | 50,92 VIS | 956,72 |
|       | P5 | 0522 | 54,63 | 50,92 VIS |        |
|       | P5 | 0522 | 54,63 | 50,92 VIS |        |

**ZONAS COMUNES**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| SHUTE               | 19,05  |
| OFICINA             | 14,90  |
| ADMINISTRACION      | 42,97  |
| PORTERIA            | 17,55  |
| UTAR                | 48,55  |
| SALON SOCIAL        | 95,19  |
| BOMBAS              | 32,8   |
| TANQUES             | 105,66 |
| ESCALERAS           | 22,35  |
| TOTAL ZONAS COMUNES | 399,00 |

RESOLUCIÓN No.C4- [DocNroFinal] DEL [DOC\_FechaEmisionFin]

Página 4 de 5

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co





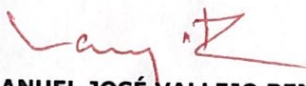
**CURADURIA URBANA CUARTA**  
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



ARTÍCULO TERCERO: En todo lo demás la **RESOLUCION C4-1753 DEL 7 DE OCTUBRE DE 2022**, conserva su contenido y vigencia.  
ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Medellín, a los veinte (20) días del mes de abril de dos mil veintitres (2023).

  
**MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN**  
Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: GFA.

**NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-0599 DEL 20 DE ABRIL DE 2023**

El día de hoy 27-04-2023, a las 11:30 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

**EL NOTIFICADO**

C.C. 8.127.010

Nombre: DAVID MEJA P.

Dirección: CALLE 1830 # 41A-148 Teléfono: 352.63.63

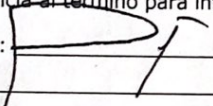
**EL NOTIFICADOR**

C.C. 71248501

Nombre: Carolina Forero A.

Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Administrativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Renuncia al término para interponer recursos: SI ☒ NO ☐

Firma: 

Fecha: 27-04-2023

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 28 Abril 2023.

Fecha certificación 28-04-2023

  
**MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN**  
Curador Urbano Cuarto de Medellín



Promotora

**Nuevaroca S.A.S.**

Medellín, septiembre 19 de 2022

Señores:

**Alcaldía de Medellín.**

**Secretaria de gestión y desarrollo territorial.**

Medellín

**Asunto:** Se anexan los documentos requeridos para atender la solicitud del radicado número **202230389596** para la solicitud del permiso de enajenación del proyecto Villa Gabriela etapa I.

Por medio de la presente se atiende el radicado número **202230389596** y les damos respuesta a cada una de sus solicitudes del permiso de enajenación del proyecto Villa Gabriela etapa I, correspondiente a la sociedad **Promotora Nuevaroca SAS**.

**DAVID MESA PÉREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.127.010, obrando en calidad de Gerente y, como tal, en nombre y representación de la sociedad comercial con domicilio principal en Medellín denominada **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.**, identificada con NIT. 901.412.587-8, constituida según las leyes de la república de Colombia, por medio de la presente me permito dar respuesta y las correspondientes explicaciones a las dudas presentadas por su Despacho con relación a las *“discrepancias que existen con respecto a las matrículas inmobiliarias relacionadas en la Licencia de Construcción C4-0912 del 27 de mayo de 2022 y las minutas de contratos aportados”*, contenidas en la comunicación por ustedes remitida a nuestra oficina dentro del trámite: *“Análisis de Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles.”*, respecto de la ETAPA 1 del Proyecto Inmobiliario denominado VILLA GABRIELA.

Conforme a lo anterior, en la referida comunicación su Despacho señaló lo siguiente:

1. En la Minuta de Contrato de Compraventa se expresa lo siguiente:

*“CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULO Y MODO DE ADQUISICIÓN: El VENDEDOR adquirió el derecho de dominio sobre el INMUEBLE que aquí vende, así:*

2. *El predio sobre el cual se desarrolló el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL fue adquirido por el FIDEICOMISO, tal como a continuación se indica: Inicialmente, adquirió en mayor extensión los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 001-1316759 y 001-23229 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur ...”*

**CALLE 18 SUR # 41AA – 149**

**TELÉFONO: 3526363**

Nos permitimos aclarar que no existe ninguna discrepancia con lo expresado en la Resolución No. C4-0912 del veintisiete (27) de mayo de 2022, *"POR MEDIO DE LA CUAL SE APROBÓ UN PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL (P.U.G.) Y SE OTORGÓ UNA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN SIMULTANEA PARA LA ETAPA 1"*, expedida por la Curaduría Cuarta (4ª) de Medellín y en el Contrato de Fiducia constitutivo del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP (en adelante el **"CONTRATO DE FIDUCIA"**), el cual se adjunta a la presente comunicación, tal como a continuación explicamos:

- Efectivamente, la Resolución No. C4-0912 del veintisiete (27) de mayo de 2022 fue expedida sobre las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-166413, 001-1316766, 001-1316759 y 001-23229, porque respecto de ellas se aprobó un Proyecto Urbanístico General (P.U.G.) y una Licencia de Urbanización. Sin embargo, la Licencia de Construcción otorgada también mediante dicha Resolución fue aprobada solamente para la ETAPA 1 del Proyecto Inmobiliario VILLA GABRIELA, la cual hace parte de la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 del Plan Parcial para el Polígono de Expansión SA\_DE\_5, Macroetapa 1, sector La Florida del Corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín, adoptado mediante Decreto Municipal No. 1960 del doce (12) de diciembre de 2012 (en adelante el **"PLAN PARCIAL"**).
- En este orden de ideas, si se verifica la referida Resolución No. C4-0912 del veintisiete (27) de mayo de 2022, se evidencia en el primer cuadro contenido en el Artículo Segundo del "Resuelve", el cual se muestra a continuación, que los inmuebles que conforman la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 del PLAN PARCIAL (en adelante la **"U.A.U. 2"**) son los identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229, mientras que los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-166413 y 001-1316766 conforman la Unidad de Actuación Urbanística No. 6 del PLAN PARCIAL (en adelante la **"U.A.U. 6"**):

| MATRICULAS INMOBILIARIAS          | FOLIO       | CBML        | AREA    | ESTRATO |
|-----------------------------------|-------------|-------------|---------|---------|
| <b>U.A.U.6</b>                    |             |             |         |         |
| LOTE 1                            | 001-1316766 | 80980080001 | 12930   | 3       |
|                                   | 001-166413  | 80980080002 | 9086    | 3       |
| TOTAL AREA CATASTRAL              |             |             | 22016   |         |
| <b>U.A.U.2</b>                    |             |             |         |         |
| LOTE 2                            | 001-1316759 | 80980090095 | 10470   | 2       |
|                                   | 001-23229   | 80980098011 | 4417    | 2       |
| TOTAL AREA CATASTRAL              |             |             | 14888   |         |
| <b>LOTE CESION ANTICIPADA VIA</b> |             |             |         |         |
| LOTE 3                            | 001-918558  | 80989990007 | 5498,75 |         |

- Posteriormente, en el cuadro de "ÁREAS GENERALES P.U.G." de la referida Resolución No. C4-0912 del veintisiete (27) de mayo de 2022, contenido en el Artículo Segundo del "Resuelve", el cual se muestra a continuación, se evidencia que la ETAPA 1 del

PROYECTO VILLA GABRIELA, desarrollo inmobiliario que estará conformado por un total de 6 ETAPAS independientes, hace parte de la U.A.U. 2, la cual, como ya se dijo anteriormente, está conformada por los predios identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229:

| P.U.G. LOTE VILLA GABRIELA SAN ANTONIO DE PRADO |                    |          |          |         |         |         |         |         |          |        |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|
| AREAS PUBLICAS Y CESIONES                       |                    |          |          |         |         |         |         |         |          |        |
|                                                 | NORMA/PLAN PARCIAL |          |          | U.A.U.2 |         |         | U.A.U.6 |         |          | UNIDAD |
|                                                 | U.A.U.2            | U.A.U.6  | TOT.     | ETAPA 1 | ETAPA 2 | ETAPA 3 | ETAPA 4 | ETAPA 5 | TOTAL    |        |
| AREA BRUTA                                      | 0,00               | 0,00     | 0,00     | 3889,80 | 1147,00 | 0035,16 | 0541,82 | 5438,81 | 38903,34 | m²     |
| AREA A CEDER EN VIAS                            | 337,00             | 5164,00  | 5501,00  | 103,76  | 97,86   | 19,27   | 1150,02 | 1420,43 | 2764,02  | m²     |
| AREA A CEDER EN RETIROS A QUEBRADA Y AMBIENTAL  | 5957,00            | 3478,00  | 9435,00  | 5033,07 | 598,32  | 504,72  | 1553,12 | 1770,87 | 9462,90  | m²     |
| AREA NETA LOTE                                  | -337,00            | -5164,00 | -5501,00 | 9746,14 | 3791,94 | 1128,68 | 4885,14 | 8112,38 | 31338,98 | m²     |
| AREA A CEDER EN EQUIPAMENTOS                    |                    |          |          |         |         |         |         |         |          | m²     |
| DENSIDAD (100 VM/HA)                            |                    |          |          |         |         |         |         |         |          | m²     |
| INDICE DE OCUPACION (45% A.N.L.)                | -151,65            | -2323,80 | -2475,45 | 1408,98 | 728,76  | 212,00  | 1053,86 | 1373,40 | 6384,98  | m²     |
| INDICE DE CONSTRUCCION (0,6 A.B.L.)             |                    |          |          |         |         |         |         |         |          | m²     |

- Finalmente, se aclara que en el CONTRATO DE FIDUCIA sí aparecen mencionadas las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-166413 y 001-1316766, las cuales conforman la U.A.U. 6 del PLAN PARCIAL (de acuerdo con el primer cuadro contenido en el Artículo Segundo del "Resuelve"), tal y como se evidencia en la Cláusula Primera - Numeral 22 y en la Cláusula Segunda - Parágrafo 1 del CONTRATO DE FIDUCIA, los cuales se transcriben a continuación. Lo que ocurre en este caso es que, respecto a dichas matrículas, solo se transferirá al FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP una porción de área resultante de las declaraciones de englobe, subdivisión y constitución de urbanización que se efectuarán sobre ambos inmuebles, ya que la sociedad PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S. está interesada en desarrollar únicamente la ETAPA 2, la cual hace parte de la U.A.U. 6 del PLAN PARCIAL, tal como se evidencia en el cuadro anterior.

#### CLÁUSULA PRIMERA. DEFINICIONES:

**22. INMUEBLES:** Corresponde a un área de terreno de aproximadamente 21.226,08 metros cuadrados que estará conformada por los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, y por una porción de área resultante de las declaraciones de englobe y constitución de urbanización que se efectuarán sobre los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316766 y 001-166413 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur. Dichos predios hacen parte de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2 (UAU 2) y No. 6 (UAU 6) del Plan Parcial para el Polígono de Expansión SA\_DE\_5, Macroetapa 1, sector La Florida del Corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín, adoptado mediante Decreto Municipal No. 1960 del 12 de diciembre de 2012, los cuales se encuentran ubicados en el Paraje las Cuchillas, fracción Prado del Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia).

### CLÁUSULA TERCERA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

**PARÁGRAFO 1.** El FIDEICOMISO, por instrucción del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, adquirirá del único dueño, INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, plenamente identificada en la comparecencia del presente documento, de manera posterior a la celebración del presente contrato, el derecho real de dominio y la posesión material sobre un área de terreno de aproximadamente 21.226,08 metros cuadrados que estará conformada por los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, y por una porción de área resultante de las declaraciones de englobe y constitución de urbanización que se efectuarán sobre los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316766 y 001-166413 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur. Dichos predios hacen parte de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2 (UAU 2) y No. 6 (UAU 6) del Plan Parcial para el Polígono de Expansión SA\_DE\_5, Macroetapa 1, sector La Florida del Corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín, adoptado mediante Decreto Municipal No. 1960 del 12 de diciembre de 2012, los cuales se encuentran ubicados en el Paraje las Cuchillas, fracción Prado del Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia), de acuerdo con el ACUERDO PRIVADO.

Posteriormente, su Despacho señaló lo siguiente:

2. En la Nueva Minuta de Contrato de Promesa de Compraventa se expresa lo siguiente:

#### II. CONDICIONES GENERALES.

4. *"Que en el CONTRATO DE FIDUCIA se estipuló que la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, permitirá el desarrollo, por cuenta y riesgo exclusivo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, de la ETAPA 1 del Proyecto Inmobiliario denominado VILLA GABRIELA. Dicha ETAPA 1 será ejecutada como un Desarrollo Inmobiliario de Vivienda de Interés Página 3 de 22 Social (VIS) destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, sobre una porción de área aproximada de 9.359,55 metros cuadrados del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1316759 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, ubicado en el sector La Florida del Corregimiento de San Antonio de Prado de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia (en adelante, el "INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN"), la cual estará conformada por un total aproximado de ciento sesenta y ocho (168) Unidades de Vivienda de Interés Social (VIS) distribuidas en seis (6) Torres (en adelante, el "PROYECTO")."*

En este último punto nos permitimos solicitar remitirse a las explicaciones dadas en el punto anterior, aclarando que como en la actualidad se está solicitando permiso para la "Promoción, Anuncio y/o Desarrollo de las Actividades de Enajenación de Inmuebles.", únicamente respecto de la ETAPA 1 del Proyecto Inmobiliario VILLA GABRIELA, en la Minuta de Contrato de Promesa de Compraventa que se remitió a su Despacho solo se hace referencia a dicha

ETAPA, la cual hace parte de la U.A.U. 2 del PLAN PARCIAL, según lo explicado anteriormente, que a la vez se encuentra conformada por los predios identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229. Sin embargo, la ETAPA 1 será desarrollada sobre la parte superior de la U.A.U. 2 donde se encuentra ubicado el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1316759, motivo por el cual en el Modelo de Contrato de Promesa de Compraventa únicamente se hace referencia a dicha matrícula inmobiliaria.

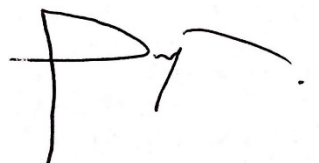
En todo caso, como en el Contrato de Compraventa se debe detallar de manera más específica la tradición de la unidad inmobiliaria que se vende, fue por ello que en la Minuta de dicho contrato remitida a su Despacho se hizo mención a las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229 que conforman la U.A.U. 2 y a todos los procesos urbanísticos a los que dichos predios serán sometidos para obtener el área sobre la cual será desarrollada la ETAPA 1 del PROYECTO VILLA GABRIELA y la unidad inmobiliaria que se transfiere, dejando en blanco los números de las escrituras públicas correspondientes y de las matrículas inmobiliarias que sean asignadas a los inmuebles resultantes de dichos procesos.

**Anexos:**

1. Copia del CONTRATO DE FIDUCIA
2. Otrosí No. 1 celebrado sobre dicho contrato

Muchas gracias

Atentamente,



David Mesa Pérez  
Gerente  
Proyecto Villa Gabriela VIS VIP



FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN  
INMOBILIARIA**

**FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP  
NIT. 830.053.812-2**

Entre los suscritos, a saber:

**1. EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y BENEFICIARIO PROMOTOR:**

**OSCAR CELIS MARÍN**, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.064.179, quien obra en calidad de Representante Legal y, como tal, en nombre y representación de la sociedad comercial con domicilio principal en Medellín denominada **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.**, identificada con NIT. 901.412.587-8, constituida por documento privado de los Accionistas del 21 de julio de 2020, inscrito en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 18 de septiembre de 2020, bajo el número 20835 del Libro IX del registro mercantil, con amplias facultades estatutarias para celebrar este acto, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal de dicha compañía expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se anexa como parte integrante de este contrato; sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR**.

**2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR:**

**OSCAR CELIS MARÍN**, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.064.179, obrando en calidad de Gerente y, por ende, en nombre y representación legal de la sociedad con domicilio principal en Medellín denominada **MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.**, identificada con NIT. 800.096.890-2, legalmente constituida por Escritura Pública Número 888 del 22 de mayo de 1990, otorgada en la Notaría 17 de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 1° de junio de 1990, en el Libro 9, bajo el número 4.707, con amplias facultades estatutarias para celebrar este acto, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal de dicha compañía expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el cual se anexa como parte integrante de este contrato; sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIO CONSTRUCTOR**.

**3. EL FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES Y BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES:**

**GABRIEL ANTONIO LAVERDE ESCOBAR**, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.342.964, quien obra en calidad de Representante Legal Titular y, como tal, en nombre y representación de la sociedad comercial con domicilio principal en Medellín, denominada **INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**, identificada con NIT. 900.102.796-7, constituida por Escritura Pública Número 3836, otorgada el 17 de diciembre de 2005 en la Notaría 20ª de Medellín, aclarada por Escritura Pública Número 2698, otorgada el 16 de agosto de 2006 en la Notaría 20ª de Medellín,

*J-*

registradas en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 25 de agosto de 2006, en el libro 9, bajo el No. 8737, con amplias facultades estatutarias para celebrar este acto, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal de dicha compañía expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el cual se anexa como parte integrante de este contrato; quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES**, quien comparece en señal de conocimiento y aceptación de los derechos a su cargo.

#### 4. LA FIDUCIARIA:

**CATALINA POSADA MEJÍA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, y como tal, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros (fiduciaria) constituida por Escritura Pública Número 545, otorgada el 1° de febrero 1986 de la Notaría 10ª del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, debidamente facultada por los estatutos para la celebración de este contrato; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se anexan como parte integrante de este contrato; sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **ALIANZA** y/o la **FIDUCIARIA**.

Manifiestan que celebran el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** para la constitución del **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP**, que se registrará por las Cláusulas que más adelante se indican, previas las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA. MARCO LEGAL:** El presente es un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente Contrato de Fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

**SEGUNDA. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:** El presente contrato fue previa y libremente discutido por las partes, en un plano de igualdad de condiciones y **ALIANZA**, desde la etapa precontractual, ha informado sus implicaciones, la naturaleza del mismo y el alcance de las facultades y obligaciones de cada una de las partes, por lo que han entendido a cabalidad el alcance de sus derechos y obligaciones, las diferencias jurídicas, contables y económicas existentes entre **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO** que por este acto se crea y han participado en la redacción del contrato, leyendo completamente el contenido del mismo.





**TERCERA. NATURALEZA DEL CONTRATO:** El FIDEICOMISO que se crea por medio del presente documento:

- 3.1. Carece de personería jurídica en virtud del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto Reglamentario 2555 de 2010 y, por lo tanto, actuará a través de su vocero y administrador fiduciario, en este caso, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien lo representará sustancial y procesalmente, sin que dicha representación pueda llegar a confundir la persona del administrador con el patrimonio administrado.
- 3.2. Tiene un PATRIMONIO diferente al patrimonio personal de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. En consecuencia, los bienes que conforman este FIDEICOMISO se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA, no formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio. Por lo tanto, las obligaciones que ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, contraiga en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, estarán amparadas exclusivamente por los ACTIVOS del PATRIMONIO AUTÓNOMO y hasta concurrencia de éstos, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de ALIANZA, ni los que pertenezcan al patrimonio personal de esta, así como los acreedores de otros patrimonios autónomos administrados por la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los ACTIVOS del presente FIDEICOMISO y los del patrimonio personal de ALIANZA.

**CUARTA. ESQUEMA FIDUCIARIO CON VARIAS CALIDADES DE FIDEICOMITENTES Y DE BENEFICIARIOS:** El presente esquema fiduciario tendrá inicialmente tres (3) calidades de fideicomitentes y de beneficiarios, cada uno con aportes, derechos y obligaciones diferentes y debidamente individualizadas, según su respectiva calidad. No obstante, cuando se hable indistintamente de FIDEICOMITENTES o de BENEFICIARIOS, sin indicar su clase o calidad, se entenderá que se refiere en conjunto a todas las calidades.

**QUINTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:** Declaran bajo la gravedad del juramento:

- 5.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Encontrarse solventes económicamente a la fecha de celebración del presente contrato y que la transferencia de los bienes se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del mismo, y no afecta su actual situación financiera. Bajo este entendido, los BIENES FIDEICOMITIDOS no formarán parte de la prenda general de sus acreedores en los términos del Artículo 1238 del Código de Comercio.
- 5.2. **BIENES LÍCITOS:** Que los BIENES FIDEICOMITIDOS no provienen directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, de conformidad con los Decretos 4336 y 4334 de 2008 (captación masiva y habitual de dineros), Leyes 793/02 y 1121/06 (prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), 1849/17 (extinción de dominio) y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por éstos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.



- 5.3. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Encontrarse: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las Leyes de su respectiva jurisdicción de constitución. (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietarios de sus bienes para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se proponen adelantar. (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de Ley.
- 5.4. CAPACIDAD:** Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, lo mismo que las personas que actúan en sus nombres tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.
- 5.5. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 5.6. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como buenos hombres de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 5.7. TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
- 5.8. SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
- 5.9. PROPIEDAD:** Que garantizan que son propietarios y titulares plenos de los ACTIVOS que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación al dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.
- 5.10. CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las partes manifiestan que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas, deberán acudir a la justicia ordinaria.
- 5.11. INFORMACIÓN:** Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS declaran que han recibido desde la etapa previa, hasta la suscripción del presente contrato, la información



suficiente por parte de la FIDUCIARIA sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y del alcance de la labor encomendada a la FIDUCIARIA, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

- 5.12. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS manifiestan que la FIDUCIARIA los ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidores financieros e indican que conocen quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conocen las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que se les ha suministrado información relacionada con los derechos que como clientes tienen para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

**INFORMACIÓN DEL DEFENSOR DEL CONSUMIDOR:**

Dr. Pablo Valencia Agudo – Suplente

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

Teléfono: +57 (1) 6108161 / +57 (1) 6108164

Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá D.C.

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

**SEXTA. PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO (VIS VIP):** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR tiene previsto adelantar por su exclusiva cuenta y riesgo la construcción, gerencia y comercialización por ventas de un PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO de nominado VILLA GABRIELA, bajo un Esquema Fiduciario de Administración Inmobiliaria en la modalidad de Venta. En ese entendido, ALIANZA advirtió que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO que por este documento se constituye tendrán injerencia alguna en el PROYECTO y, por lo mismo, las partes comprenden claramente el alcance de las obligaciones a cargo de ALIANZA y a cargo del FIDEICOMISO frente al PROYECTO, y así lo hará saber el FIDEICOMITENTE PROMOTOR a los adquirentes de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

**SÉPTIMA. FINALIDAD DEL ESQUEMA PLANTEADO:** El motivo por el cual se adopta un esquema de ventas por parte del FIDEICOMISO es, exclusivamente, para permitir al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR obtener la certificación anual por parte del Revisor Fiscal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. respecto a las utilidades exentas de renta y para ello, se acuerda que será ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, la que comparecerá en las escrituras como parte VENDEDORA.

No obstante la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO ostentará la calidad de VENDEDORA para dar cumplimiento a la norma legal en materia tributaria en proyectos



destinados a vivienda de interés social y prioritario, es el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR quienes tienen real y único interés en el PROYECTO, el conocimiento y know how para su construcción, gerenciamiento, comercialización y promoción, por lo que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO y por instrucción del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, mediante el presente documento confiere MANDATO SIN REPRESENTACIÓN a este para: 1) firmar las PROMESAS DE COMPRAVENTA, 2) diligenciar con los adquirentes de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO los Formatos de Vinculación a la FIDUCIARIA, 3) llevar la contabilidad del PROYECTO, emitiendo un reporte mensual al FIDEICOMISO para que éste registre las ventas y costos asociados al PROYECTO, y 4) adelantar la labor administrativa de recaudar la cartera, cuyos recursos ingresarán al FIDEICOMISO.

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

**NOVENA. SUPERVISIÓN TÉCNICA:** Considerando las actividades de Supervisión Técnica contenidas en el Título I de la NSR-10 y demás normas que la modifiquen o adicionen, en especial, pero sin limitarse a las obligaciones previstas en el Artículo 4º de la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, las actividades de Supervisión Técnica serán ejecutadas por un ente (persona natural o jurídica) independiente del CONSTRUCTOR, tal y como lo establece el Artículo 18 de la Ley 1796 de 2016 y el Capítulo 1.3., literal 1.3.2.

**DÉCIMA. PREEXISTENCIA DE ACUERDO PRIVADO:** La sociedad INGENIERÍA Y HERRAMIENTAS S.A., en calidad de Promitente Compradora, celebró con INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, quien obró en calidad de Promitente Vendedora, un acuerdo privado denominado "Contrato de Promesa de Compraventa Condicionada" (en adelante el ACUERDO PRIVADO), mediante documento privado suscrito el 20 de diciembre de 2019, modificado mediante Otrosí No. 1 del 17 de abril de 2020, Otrosí No. 2 del 17 de junio de 2020 y Otrosí No. 3 de noviembre de 2020, con el fin de instrumentar la enajenación condicionada de un área de aproximadamente 21.226,08 metros cuadrados que estará conformada por los inmuebles identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229, y por una porción de área resultante de las declaraciones de englobe y constitución de urbanización que se efectuarán sobre los inmuebles identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 001-1316766 y 001-166413. Dichos predios hacen parte de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2 (UAU 2) y No. 6 (UAU 6) del Plan Parcial para el Polígono de Expansión SA\_DE\_5, Macroetapa 1, sector La Florida del Corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín, adoptado mediante Decreto Municipal No. 1960 del 12 de diciembre de 2012.

Sobre el área objeto de enajenación según el ACUERDO PRIVADO, la Promitente Compradora llevará a cabo la ejecución y desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO VILLA GABRIELA, a través de la sociedad PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S., sociedad que en el presente contrato asume la calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de BENEFICIARIO PROMOTOR, a quien, además, INGENIERÍA Y HERRAMIENTAS S.A. podrá ceder su posición contractual de Promitente Compradora en el ACUERDO PRIVADO, asumiendo ambas sociedades de manera solidaria el cumplimiento de las obligaciones de pago que en dicho contrato fueron establecidas a cargo de la parte Promitente Compradora.



En el ACUERDO PRIVADO se convinieron todas las condiciones jurídicas, económicas y técnicas del negocio, esto es: precio, forma de pago, garantías, solución de conflictos y demás, entendiéndose en todo caso que ni ALIANZA ni el presente FIDEICOMISO tienen injerencia en el mismo.

**DÉCIMA PRIMERA. ESTADO DEL PAGO DE LOS INMUEBLES.** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR manifiesta que a la fecha de suscripción del presente contrato ha pagado al FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES parte del valor acordado por la transferencia del área objeto de enajenación al FIDEICOMISO, según el ACUERDO PRIVADO, equivalente a la suma de Mil Trescientos Veinte Millones de Pesos M.L. (\$1.320.000.000), la cual el FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES declara haber recibido a su entera satisfacción.

Toda vez que el FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES transferirá al FIDEICOMISO, a título de compraventa o al título que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES determinen, el cien por ciento (100%) del área objeto de enajenación, el valor pendiente de pago que le corresponde a este último por dicha transferencia, conforme a lo pactado en el ACUERDO PRIVADO, equivale a la suma de Seiscientos Sesenta y Nueve Millones de Pesos M.L. (\$669.000.000) más el 70% del Valor Porcentual de Ingresos por Ventas Afectado por Tipología del PROYECTO, el cual se pagará de tiempo en tiempo a título de beneficio al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTE, según se indica en el Numeral 9, Literal B de la Cláusula Décima Primera del presente contrato.

El FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES concurre a la firma del presente contrato con el fin de obligarse a transferir el área objeto de enajenación según el ACUERDO PRIVADO, a cambio de un beneficio correspondiente al pago del valor dado a dicha área en el mencionado ACUERDO PRIVADO, adquiriendo, en consecuencia, la calidad de BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, según se establece más adelante, quien no tendrá injerencia ni responsabilidad alguna en la ejecución y desarrollo tanto del PROYECTO como del FIDEICOMISO frente a la FIDUCIARIA y frente a terceros, salvo por su obligación de saneamiento del área que transferirá al FIDEICOMISO.

Teniendo en cuenta las anteriores Consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

### CLÁUSULAS

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

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

1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos y obligaciones, constituido por la celebración del presente contrato, en adelante FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP – NIT. 830.053.812-2, cuyo vocero y administrador en los términos del



Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes, será la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

2. **FIDUCIARIA Y/O ALIANZA:** Es la sociedad de servicios financieros ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT. 860.531.315-3, identificada al inicio de este contrato, quien será la encargada de administrar los bienes que conformen el FIDEICOMISO, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
3. **FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Es la sociedad PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S., plenamente identificada al inicio del presente documento, quien transfiere ACTIVOS al FIDEICOMISO a título de fiducia mercantil irrevocable, recibiendo a cambio el 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS que conforman FIDEICOMISO, sin perjuicio del beneficio que corresponde al BENEFICIARIO CONSTRUCTOR y al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES.

El FIDEICOMITENTE PROMOTOR se encargará, por su exclusiva cuenta y riesgo, de la ejecución del PROYECTO sobre los INMUEBLES fideicomitidos.

4. **BENEFICIARIO PROMOTOR:** Es el mismo FIDEICOMITENTE PROMOTOR, PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S., en provecho del cual se celebra el presente contrato, quien ostenta el 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS que conforman el FIDEICOMISO, sin perjuicio del beneficio que corresponde al BENEFICIARIO CONSTRUCTOR y al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES.
5. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la sociedad MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A., plenamente identificada al inicio del presente documento, quien por su exclusiva cuenta y riesgo se encargará de la construcción del PROYECTO, por lo cual tendrá derecho a que se le reconozcan los gastos reembolsables que haya hecho en desarrollo de sus labores de constructor.
6. **BENEFICIARIO CONSTRUCTOR:** Es el mismo FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A., cuyo beneficio estará vinculado a los honorarios a que tendrá derecho por el desarrollo de sus labores de urbanizador y constructor del PROYECTO.
7. **VENDEDOR LOTE:** Es la compañía INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, plenamente identificada en la comparecencia, quien venderá al FIDEICOMISO los lotes descritos más adelante en esta Cláusula.
8. **FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES:** Es el mismo VENDEDOR LOTE, es decir, INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, plenamente identificada en la comparecencia de este contrato, quien se obliga a aportar al FIDEICOMISO la suma de Cien Mil Pesos M.L. (\$100.000) para su constitución y, posteriormente, transferirá los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.



El FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES no tendrá injerencia ni responsabilidad alguna en el desarrollo del PROYECTO frente a terceros, a la FIDUCIARIA o frente al FIDEICOMISO.

9. **BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES.** Es el mismo FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES, es decir, INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, quien una vez transferidos los INMUEBLES al FIDEICOMISO adquiere, en principio, los derechos fiduciarios vinculados a dichos INMUEBLES y a los aportes en recursos que efectúe para la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Una vez se lleve a cabo la cesión de sus derechos fiduciarios vinculados a los INMUEBLES a favor del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, como requisito para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de determinada ETAPA del PROYECTO establecidas en el presente contrato, adquirirá única y exclusivamente el derecho preferente a recibir el valor pendiente de pago que le corresponde por la transferencia de los INMUEBLES al FIDEICOMISO, conforme a lo pactado en el ACUERDO PRIVADO, valor que se pagará de tiempo en tiempo a título de beneficio al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, según se indica en el Numeral 9, Literal B de la Cláusula Décima Primera del presente contrato.

Cuando el FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES y BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES reciba el valor total del PRECIO que le corresponde, dejará de ser beneficiario del presente FIDEICOMISO y perderá de manera automática todo interés y vínculo jurídico y económico en este contrato. El beneficio que le corresponde al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES solo se podrá disminuir cuando se acrediten de manera expresa los pagos realizados, para lo cual bastará la presentación ante la FIDUCIARIA de los soportes de giros realizados por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO y de los pagos que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR haya efectuado directamente al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, para lo cual, en este último caso, se deberá adjuntar a dichos soportes cualquier documento mediante el cual el BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES manifieste haber recibido dichos recursos como parte de pago del PRECIO de los INMUEBLES.

El BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES no tendrá injerencia ni responsabilidad alguna en el desarrollo del PROYECTO frente a terceros, a la FIDUCIARIA o frente al FIDEICOMISO.

10. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso de que en desarrollo de este contrato se presente pluralidad de fideicomitentes promotores y beneficiarios promotores con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.
11. **ENTIDAD FINANCIADORA, BANCO o ACREEDOR FINANCIERO:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o el Fondo de Capital Privado que otorgue un CRÉDITO CONSTRUCTOR a favor del FIDEICOMISO, con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO.



- 12. CRÉDITO CONSTRUCTOR o CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que serán desembolsadas por la ENTIDAD FINANCIADORA a favor del FIDEICOMISO, con el fin de financiar el desarrollo del PROYECTO.
- 13. MANDATO SIN REPRESENTACIÓN:** Se entiende por éste el encargo que ALIANZA, obrando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO y acatando las instrucciones provenientes del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, confiere mediante este mismo documento al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quien podrá apoderar a uno de sus empleados, para: i) firmar las PROMESAS DE COMPRAVENTA, (ii) diligenciar con los adquirentes de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO los Formatos de Vinculación a la FIDUCIARIA, (ii) llevar la contabilidad del PROYECTO, emitiendo un reporte mensual al FIDEICOMISO para que éste registre las ventas y costos asociados al PROYECTO, y (iv) adelantar la labor administrativa de recaudar la cartera, cuyos recursos ingresarán al FIDEICOMISO.
- 14. PROMESA DE COMPRAVENTA:** Contrato en virtud del cual el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, directamente o través de apoderado, obrando como MANDATARIO del FIDEICOMISO, actuará como "PROMITENTE VENDEDOR" para prometer vender a los terceros interesados, denominados PROMITENTES COMPRADORES, un(os) determinado(s) inmueble(s) en el PROYECTO, y los PROMITENTES COMPRADORES se obligan a pagar el precio mediante la apertura de Fondos Individuales a su nombre en el Fondo Abierto Alianza, los que serán puestos por ALIANZA a disposición del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR, para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA, por ser este designado por los PROMITENTES COMPRADORES como BENEFICIARIO CONDICIONADO de tales recursos.
- 15. PROMITENTES COMPRADORES:** Son las personas interesadas en adquirir Unidades Inmobiliarias del PROYECTO, las cuales celebrarán con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR el respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, para que a la terminación de la correspondiente ETAPA del PROYECTO les sea transferido por el FIDEICOMISO, a título de venta, el derecho de dominio del (de los) inmueble(s) que se les prometió. Los PROMITENTES COMPRADORES no ostentarán la calidad de FIDEICOMITENTES ni de BENEFICIARIOS y, por ende, no participarán en las decisiones, ni excedentes y/o utilidades del PROYECTO.
- 16. ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN CON DESTINACIÓN ESPECÍFICA (CARTAS DE INSTRUCCIONES):** Son las instrucciones que darán los PROMITENTES COMPRADORES en desarrollo del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar como precio al "PROMITENTE VENDEDOR". En estos ENCARGOS, los ENCARGANTES designarán como BENEFICIARIO CONDICIONADO al aquí FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, establecidas en el presente contrato, las sumas de dinero depositadas quedarán irrevocablemente a disposición de él. Si no se cumplen dichas CONDICIONES DE GIRO, ALIANZA restituirá a cada ENCARGANTE sus depósitos, previa deducción de la comisión fiduciaria a que haya lugar, y no se considerará incumplimiento de ninguna de las partes.



# Alianza

Fiduciaria

FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP

- 17. ENCARGANTES:** Son las personas que suscribirán ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN CON DESTINACIÓN ESPECÍFICA (CARTAS DE INSTRUCCIONES), interesados en adquirir un(os) determinado(s) inmueble(s) en el PROYECTO.
- 18. BENEFICIARIO CONDICIONADO:** Durante la FASE PRE-OPERATIVA tendrá la calidad de tal el FIDEICOMITENTE PROMOTOR respecto de los recursos que integran los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN CON DESTINACIÓN ESPECÍFICA constituidos en el Fondo Abierto Alianza por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO (ENCARGANTES), tal como constará en las CARTAS DE INSTRUCCIONES que suscriban cada uno de dichos terceros. Una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO establecidas en este contrato para cada ETAPA del PROYECTO, dentro del plazo indicado para el efecto, la calidad de beneficiario de los mencionados recursos se consolidará en cabeza del FIDEICOMITENTE PROMOTOR. Por el contrario, si las referidas CONDICIONES DE GIRO no se cumplen en los términos de este contrato, los beneficiarios de tales recursos serán los respectivos ENCARGANTES.
- 19. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Es el instrumento público que perfeccionará el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA que será otorgado por ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, en calidad de VENDEDORA, a favor del tercero interesado en adquirir la correspondiente Unidad Inmobiliaria VIS VIP como COMPRADOR, y por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR como único responsable del PROYECTO, del saneamiento legal por evicción y vicios redhibitorios y por la garantía de posventa de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
- 20. DERECHOS FIDUCIARIOS:** Son los porcentajes de participación en que se encuentra dividido el patrimonio del FIDEICOMISO, vinculados a los bienes corporales (muebles, inmuebles) e incorporales (créditos y derechos reales) que lo conformen.
- 21. ACTIVOS, BIENES O RECURSOS FIDEICOMITIDOS:** Se refiere genéricamente a todos los bienes que conforman el FIDEICOMISO.
- 22. INMUEBLES:** Corresponde a un área de terreno de aproximadamente 21.226,08 metros cuadrados que estará conformada por los inmuebles identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, y por una porción de área resultante de las declaraciones de englobe y constitución de urbanización que se efectuarán sobre los inmuebles identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 001-1316766 y 001-166413 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur. Dichos predios hacen parte de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2 (UAU 2) y No. 6 (UAU 6) del Plan Parcial para el Polígono de Expansión SA\_DE\_5, Macroetapa 1, sector La Florida del Corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín, adoptado mediante Decreto Municipal No. 1960 del 12 de diciembre de 2012, los cuales se encuentran ubicados en el Paraje las Cuchillas, fracción Prado del Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia).
- 23. PROYECTO:** Corresponde al PROYECTO INMOBILIARIO denominado VILLA GABRIELA, el cual consistirá en un Desarrollo Inmobiliario de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO, localizado en el Paraje las Cuchillas, fracción



Prado del Municipio de Medellín, que estará conformado por un total aproximado de 428 Apartamentos distribuidos en 20 Torres a desarrollarse en 3 ETAPAS, así:

- Etapa 1: Proyecto V.I.S.: 168 apartamentos V.I.S., distribuidos en 6 Torres.
- Etapa 2: Proyecto V.I.S.: 120 apartamentos V.I.S., distribuidos en 4 Torres.
- Etapa 3: V.I.S.: 56 apartamentos y V.I.P: 84 Apartamentos, distribuidos en 10 Torres.

El PROYECTO se construirá sobre los INMUEBLES Fideicomitidos, por exclusiva cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

- 24. FASES DEL PROYECTO:** Son los periodos que deberán surtirse para el desarrollo del PROYECTO, y se determinan así: FASE PRE-OPERATIVA o de comercialización previa y FASE OPERATIVA o de construcción.
- 25. CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en este contrato y que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR debe cumplir en el plazo que luego se indica, necesarios para que se dé inicio al PERIODO OPERATIVO de cada una de las ETAPA del PROYECTO. Las citadas CONDICIONES DE GIRO deben encontrarse debidamente aprobadas y certificadas por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y por el AUDITOR.
- 26. GERENTE DEL PROYECTO, GERENTE o GERENCIA:** Será la sociedad PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S., plenamente identificada al inicio del presente documento, quien estará encargada de adelantar, por su exclusiva cuenta y riesgo, la promoción, ventas, recaudo administrativo de la cartera del PROYECTO, gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO, así como la coordinación general de éste. El GERENTE tendrá derecho a que se le reconozcan los gastos reembolsables que haya hecho en desarrollo de sus labores de GERENTE del PROYECTO.
- 27. AUDITOR:** Será la persona designada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, con las funciones que se establecen a su cargo en el presente contrato.

El AUDITOR debe ser independiente, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o GERENTE, o tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, o primero civil, o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con los representantes legales del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o GERENTE, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el Parágrafo Segundo del Artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o GERENTE, todo lo cual será certificado por el AUDITOR ante la FIDUCIARIA bajo la gravedad de juramento.

ALIANZA se reserva la facultad de objetar al AUDITOR por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de ACTIVOS, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de ACTIVOS en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton, o por experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por ALIANZA.

**28. ACUERDO PRIVADO:** Es el contrato suscrito entre la sociedad INGENIERÍA Y HERRAMIENTAS S.A., en calidad de Promitente Compradora, con INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, quien obró en calidad de Promitente Vendedora, el 20 de diciembre de 2019, modificado mediante Otrosí No. 1 del 17 de abril de 2020, Otrosí No. 2 del 17 de junio de 2020 y Otrosí No. 3 de noviembre de 2020, descrito en la Consideraciones del presente contrato.

**29. PRECIO:** Es el valor estipulado por la transferencia de los INMUEBLES del FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES a favor del FIDEICOMISO, de los cuales a la fecha de suscripción del presente contrato se han pagado al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES una suma equivalente a Mil Trescientos Veinte Millones de Pesos M.L. (\$1.320.000.000) del valor total.

Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES venderá a favor del FIDEICOMISO el cien por ciento (100%) de los INMUEBLES, el valor pendiente de pago que le corresponde al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES equivale a la suma de Seiscientos Sesenta y Nueve Millones de Pesos M.L. (\$669.000.000) más el 70% del Valor Porcentual de Ingresos por Ventas Afectado por Tipología del PROYECTO, el cual se pagará conforme a lo señalado en el ACUERDO PRIVADO y en el Numeral 9, Literal B de la Cláusula Décima del presente contrato. En dicho instrumento se convinieron todas las condiciones jurídicas, económicas y técnicas del negocio, esto es: precio, forma de pago, garantías, solución de conflictos y demás, entendiéndose en todo caso que, si bien ni ALIANZA ni el presente FIDEICOMISO tienen injerencia en el mismo, deberán acoger las disposiciones frente a los pagos a favor del BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES.

**CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO:** Consiste en que ALIANZA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, proceda a:

1. Adquirir y mantener la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieren a título de Fiducia Mercantil Irrevocable para la conformación del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y de aquellos bienes que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente a cualquier título, dentro de los límites aquí previstos, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. Adquirir y mantener la titularidad jurídica de los INMUEBLES que se transferirán al FIDEICOMISO con posterioridad a la celebración del presente contrato, para la conformación del presente PATRIMONIO AUTÓNOMO.
3. Permitir que a través del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES Fideicomitados, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR desarrolle el PROYECTO bajo la exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa de éste.
4. Conceder la custodia y tenencia de los INMUEBLES que posteriormente serán transferidos al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, al FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
5. Activar y registrar contablemente las mejoras construidas sobre los INMUEBLES Fideicomitado.
6. Recibir, administrar e invertir los recursos que ingresen al presente PATRIMONIO AUTÓNOMO y los entregue a quien corresponda, de conformidad con lo que se establece en el presente contrato y de acuerdo con las instrucciones que le sean impartidas por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR.





7. Entregar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR o a quien este indique, según se reglamenta en este CONTRATO, con destino al PROYECTO, los recursos del FIDEICOMISO junto con sus rendimientos, una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR, directamente o a través del GERENTE, efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el GERENTE.
8. Conferir mediante el presente documento al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quien podrá apoderar a uno de sus empleados, un MANDATO SIN REPRESENTACIÓN mediante el cual éste se compromete a: i) firmar las PROMESAS DE COMPRAVENTA, (ii) diligenciar con los adquirentes de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO los Formatos de Vinculación a la FIDUCIARIA, (iii) llevar la contabilidad del PROYECTO, emitiendo un reporte mensual al FIDEICOMISO para que éste registre las ventas y costos asociados al PROYECTO, y (iv) adelantar la labor administrativa de recaudar la cartera, cuyos recursos ingresarán al FIDEICOMISO.
9. Registrar en la contabilidad del FIDEICOMISO los costos directos e indirectos del PROYECTO, así como el reporte de los ingresos, para lo cual, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga irrevocablemente a entregar con cada reporte los respectivos soportes contables debidamente firmados por el Revisor Fiscal. ALIANZA, con base en la información suministrada, expedirá y certificará los estados financieros del FIDEICOMISO.
10. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transferir a los PROMITENTES COMPRADORES, a título de compraventa, las Unidades Inmobiliarias respecto de las cuales suscribieron PROMESA DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente Contrato de Fiducia Mercantil y de la PROMESA DE COMPRAVENTA.
11. Emitir la respectiva factura de venta con el cumplimiento de los requisitos legales.
12. Entregar y/o transferir a quien ostente la calidad de BENEFICIARIO, los recursos y bienes que se encuentren formando parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO al momento de liquidarlo, según lo establecido en el presente contrato, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las Unidades Inmobiliarias construidas a los PROMITENTES COMPRADORES, se haya cancelado la totalidad del CRÉDITO CONSTRUCTOR y el PRECIO de los INMUEBLES al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
13. Expedir certificación por parte del Representante Legal de ALIANZA, en cumplimiento de lo dispuesto en los Decretos Reglamentarios 1070 de 2019 y 1066 de 2020, con la constancia de que los INMUEBLES que se aportarán posteriormente al FIDEICOMISO tienen como finalidad el desarrollo de un PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) y/o los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS lo soliciten.
14. Expedir certificación por parte del Contador Público y/o Revisor Fiscal de ALIANZA, en cumplimiento de lo dispuesto en los Decretos Reglamentarios 1070 de 2019 y 1066 de 2020, con la constancia del valor de las utilidades obtenidas durante el respectivo ejercicio gravable, por concepto de la enajenación de las Unidades Inmobiliarias resultantes del desarrollo del PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) y/o los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS lo soliciten.

*[Handwritten signature]*



**PARÁGRAFO 1. ASPECTOS EXCLUIDOS DEL OBJETO:** Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de ALIANZA como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que ALIANZA no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
2. Servir de garante para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o del PROYECTO y/o del FIDEICOMISO.
3. Verificar la destinación de los recursos entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS.
4. Controlar los ingresos, gastos, pago a proveedores y aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES, manejo financiero que compete exclusivamente a la GERENCIA.
5. Realizar labores de cobro jurídico y/o judicial a los PROMITENTES COMPRADORES.
6. La administración física del ACTIVO, pagos a terceros por cualquier concepto, tales como valorizaciones, servicios, licencias de funcionamiento o ambientales, etc.
7. Responder por el saneamiento legal de los INMUEBLES que serán transferidos posteriormente al FIDEICOMISO.
8. Responder por el saneamiento legal de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
9. Responder por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las partes y/o intervinientes en el presente contrato.
10. Adelantar, directamente o por interpuesta persona el diseño, gerencia, construcción o supervisión técnica sobre el PROYECTO.
11. Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), relacionadas con el PROYECTO VILLA GABRIELA VIS VIP, corresponderá al FIDEICOMITENTE PROMOTOR designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso, suministrando los recursos para el pago de los honorarios, costas y gastos judiciales. Adicionalmente, se acordará previamente con ALIANZA la comisión fiduciaria a su favor por el incremento en sus labores ordinarias y, en todo caso, tanto la comisión fiduciaria como los honorarios del abogado podrá deducirlos de los RECURSOS FIDEICOMITIDOS o cobrarla en los términos del presente contrato.

**PARÁGRAFO 2. CONSTRUCTOR Y ENAJENADOR DE VIVIENDA:** En desarrollo del objeto del presente contrato, ALIANZA, ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO, tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción y supervisión técnica del PROYECTO, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, este último respecto a la construcción del PROYECTO. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye en un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR desarrollarán las



mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO o el BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES adquieran algún tipo de responsabilidad al respecto.

Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que la sociedad MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A. es el "Constructor" y el FIDEICOMISO el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016). No obstante, son de cargo y responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR todas las obligaciones de constructor y del FIDEICOMITENTE PROMOTOR todas las obligaciones de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

ALIANZA, ni como sociedad, ni como vocera del FIDEICOMISO, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructores y, por tanto, tampoco se encuentran en cabeza suya las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Si bien el FIDEICOMISO es el Enajenador de Vivienda, las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad son de responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

**CLÁUSULA TERCERA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:** Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, los FIDEICOMITENTES por el presente acto transfieren cada uno real y materialmente en favor de ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, la suma de Cien Mil Pesos Moneda Legal Colombiana (\$100.000 MCTE), para un total de Trescientos Mil Pesos Moneda Legal Colombiana (\$300.000 MCTE), los cuales la FIDUCIARIA declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO, para su conformación.

**PARÁGRAFO 1.** El FIDEICOMISO, por instrucción del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, adquirirá del único dueño, INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, plenamente identificada en la comparecencia del presente documento, de manera posterior a la celebración del presente contrato, el derecho real de dominio y la posesión material sobre un área de terreno de aproximadamente 21.226,08 metros cuadrados que estará conformada por los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, y por una porción de área resultante de las declaraciones de englobe y constitución de urbanización que se efectuarán sobre los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316766 y 001-166413 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur. Dichos predios hacen parte de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2 (UAU 2) y No. 6 (UAU 6) del Plan Parcial para el Polígono de Expansión SA\_DE\_5, Macroetapa 1, sector La Florida del Corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín, adoptado mediante Decreto Municipal No. 1960 del 12 de diciembre de 2012, los cuales se encuentran ubicados en el Paraje las Cuchillas, fracción Prado del Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia), de acuerdo con el ACUERDO PRIVADO.

A la fecha el FIDEICOMITENTE PROMOTOR ha pagado a INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, la suma equivalente a Mil Trescientos Veinte Millones de Pesos M.L. (\$1.320.000.000) del valor total acordado.



Pará garantizar el saldo que se adeudará a INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA al momento de la transferencia de los INMUEBLES, ella obtendrá desde dicho momento la calidad de "BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES", adquiriendo única y exclusivamente el derecho a recibir el valor pendiente de pago que le corresponde de los INMUEBLES transferidos y que a la fecha corresponde a Seiscientos Sesenta y Nueve Millones de Pesos M.L. (\$669.000.000) más el 70% del Valor Porcentual de Ingresos por Ventas Afectado por Tipología del PROYECTO, pagos a cargo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, conforme a lo señalado en el ACUERDO PRIVADO y en la Numeral 9, Literal B de la Cláusula Décima Primera del presente contrato.

- A. CUERPO CIERTO:** No obstante, la descripción que se haga de las áreas, medidas y linderos, la transferencia de los INMUEBLES se hará como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponda sin limitación alguna. Las partes renunciarán a iniciar reclamaciones con relación a las áreas, cabidas y linderos declarados y los realmente transferidos.
- B. RENUNCIA A CONDICIONES:** La transferencia se hará de forma firme e irrevocable, por lo que el FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES renunciará al ejercicio de toda acción y/o condición resolutoria que se derive de la celebración del contrato respectivo.
- C. LIBERTAD DE GRAVÁMENES:** El FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES garantizará que los INMUEBLES son de su exclusiva propiedad, que no los ha enajenado antes de la fecha de suscripción del respectivo instrumento público o transferido por acto anterior, ni prometido en venta o cualquier otro acto jurídico a terceras personas, que los posee en forma regular, pacífica, pública y que se encuentran libres de embargos, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública o por documento privado, pleito pendiente, condiciones resolutorias, patrimonio de familia inembargable, censo, anticresis, uso, usufructo, habitación, gravámenes de valorización, movilización, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, cuotas de administración, servicios públicos y, en general, de todo gravamen y limitación al dominio, salvo las servidumbres que pudieren afectar los INMUEBLES.
- D. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:** El BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES se obligará a salir al saneamiento de los INMUEBLES por evicción y vicios redhibitorios en los términos de la Ley, mediante el respectivo documento público.

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

- E. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO:** El BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES transferirá los INMUEBLES en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha de la respectiva transferencia, sean ellos Nacionales, Departamentales o Municipales y por concepto de servicios públicos, si fuere el caso. Serán de cargo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR todos los impuestos y gastos de los aquí

*[Handwritten signature]*

mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la firma de la correspondiente escritura pública de transferencia.

**F. ENTREGA REAL Y MATERIAL:** En la fecha de suscripción de la correspondiente escritura pública, se hará la entrega real y material de los INMUEBLES a la FIDUCIARIA, quien a su vez hará entrega real y material de los mismos al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, a título de comodato precario.

**G. REGISTRO:** Los INMUEBLES se entenderán real y efectivamente transferidos al FIDEICOMISO, cuando la titularidad jurídica de dichos bienes en cabeza de ALIANZA, como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, conste en los respectivos certificados de tradición y libertad, documentos que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los 30 días calendario siguientes a la celebración de la correspondiente escritura pública.

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

**PARÁGRAFO 2.** Respecto de los INMUEBLES que vayan a ingresar al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA llevará a cabo, de manera previa, la verificación de la cadena de tradición de los mismos, sobre las anotaciones realizadas en los respectivos certificados de tradición. Dicha verificación en ningún caso constituye un estudio de títulos y, en todo caso, se reserva el derecho a aceptar o no el incremento de dichos INMUEBLES al FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO 3.** Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye ingresarán (i) los bienes y recursos que transfiera y entreguen los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, (ii) una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO, los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el periodo PRE-OPERATIVO y sus rendimientos, (iii) Los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA durante el periodo OPERATIVO, (iv) los recursos del CRÉDITO CONSTRUCTOR otorgado por parte de la respectiva ENTIDAD FINANCIADORA, (v) los demás bienes o recursos que adquiera el FIDEICOMISO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, y (vi) los rendimientos que produzcan los recursos que ingresen conforme a lo previsto en este Parágrafo, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

Queda expresamente prohibido a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS recibir, directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO.

**PARÁGRAFO 4.** Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR se obliga a aportar al presente FIDEICOMISO todos los recursos (propios y de crédito) y los bienes que resulten necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato y para llevar a cabo la construcción del PROYECTO.





**PARÁGRAFO 5.** En todo caso, independiente de los controles que al respecto lleve a cabo la FIDUCIARIA, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE PROMOTOR llevar a cabo de manera integral las actividades relacionadas con el control y administración de lavado de activos y financiación del terrorismo, en relación con las personas naturales y jurídicas que pretendan transferir inmuebles al FIDEICOMISO, así como las que se identifican en el mencionado certificado en la cadena de tradición de los INMUEBLES. Todo de conformidad con las normas que al respecto le sean aplicables, según el tipo de entidad al que corresponda el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y su actividad económica.

**CLÁUSULA CUARTA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, identificado con NIT. 830.053.812-2, el cual estará afecto a las finalidades contempladas como objeto de este contrato, según las instrucciones que imparta por escrito el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR dentro de los límites del mismo, y se mantendrá separado del resto de los activos de ALIANZA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA ni de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio. Por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de ALIANZA, así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente FIDEICOMISO.

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

**CLÁUSULA QUINTA. PROYECTO INMOBILIARIO:** Corresponde al PROYECTO URBANÍSTICO denominado VILLA GABRIELA, nombre que podrá variar con la sola comunicación que sobre el mismo envíe el FIDEICOMITENTE PROMOTOR a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES que se encuentren vinculados a la fecha del cambio de nombre. El PROYECTO será un desarrollo inmobiliario de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIS VIP), localizado en el Municipio de Medellín (Antioquia) y estará conformado, en principio, por un total aproximado de 428 Apartamentos distribuidos en 20 Torres a desarrollarse en 3 ETAPAS, así:

- Etapa 1: Proyecto V.I.S.: 168 apartamentos V.I.S., distribuidos en 6 Torres.
- Etapa 2: Proyecto V.I.S.: 120 apartamentos V.I.S., distribuidos en 4 Torres.
- Etapa 3: V.I.S.: 56 apartamentos y V.I.P.: 84 Apartamentos, distribuidos en 10 Torres.



El PROYECTO será construido bajo exclusiva cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, lo cual se llevará a cabo sobre los INMUEBLES que posteriormente serán transferidos al FIDEICOMISO para incremento del mismo.

**PARÁGRAFO 1. PERÍODOS:** El PROYECTO deberá cumplirse en 2 Períodos: el PERIODO PRE-OPERATIVO o de comercialización previa y OPERATIVO o de construcción, que tendrán las finalidades que se indican en la Cláusula siguiente.

**PARÁGRAFO 2. PROYECTO POR ETAPAS:** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR se reserva la facultad de construir o no la totalidad de las ETAPAS que lo lleguen a conformar, sin que se genere para los PROMITENTES COMPRADORES ningún tipo de expectativa patrimonial o jurídica sobre el resto de las ETAPAS y/o predios no desarrollados, ni obligaciones a su cargo que presten ningún tipo de mérito ejecutivo.

**PARÁGRAFO 3. VARIACIONES DEL PROYECTO:** el FIDEICOMITENTE PROMOTOR podrá adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los PROMITENTES COMPRADORES, con ocasión de: a) exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir o reformar la licencia de urbanización y/o construcción del PROYECTO, respecto de (i) número de Unidades Inmobiliarias privadas y su tipología, o comunes, destinación, ubicación dentro de los INMUEBLES, nomenclatura, (ii) ubicación y/o diseño de la portería de acceso y del lobby o hall de entrada, (iii) número de parqueaderos, (iv) ubicación y/o diseño de zonas y bienes comunes, (v) circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, etc.; b) situaciones imprevisibles generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros de iguales o mejores características a las de los previstos inicialmente y que no alteren sustancialmente la calidad y/o el área de las Unidades Inmobiliarias; c) por exigencias de las normas urbanísticas y de construcción; y d) por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos. Estos cambios, de haber lugar a ellos, se informarán por escrito a la FIDUCIARIA para su conocimiento, salvedad que deberá quedar establecida en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA.

El número definitivo de Unidades Inmobiliarias a construir, las especificaciones, diseños y demás características del PROYECTO serán definidos por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR e informados por escrito a la FIDUCIARIA, previo a la celebración de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata esta Cláusula.

Sólo se requerirá el consentimiento de los PROMITENTES COMPRADORES cuando los cambios o modificaciones al PROYECTO alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las Unidades que le fueron presentados por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR a éstos.

**PARÁGRAFO 4. RESPONSABILIDAD SOBRE EL PROYECTO:** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR declara que como el desarrollo del PROYECTO estará a su cargo, éste será de su exclusiva responsabilidad y ALIANZA no responde por la ejecución, estabilidad y calidad del mismo o los plazos de entrega, el precio y demás obligaciones relacionadas con éste, ni contrae responsabilidades de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como, pero sin limitación:



- Estudios de factibilidad de cada una de las ETAPAS del PROYECTO, presupuesto, flujo de caja.
- Estudios técnicos.
- Licencias de urbanismo, construcción, ambientales.
- Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
- Programa general del PROYECTO.
- Estructuración financiera de cada ETAPA del PROYECTO.
- Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- Planos, cálculos, diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
- Constitución de urbanismo, loteos, reloteos y demás actos jurídicos necesarios para el desarrollo del PROYECTO que se pretende.
- Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Contratos o subcontratos suscritos con terceros.
- Recibos de obra, paz y salvos por ICA (impuesto de industria y comercio).

**PARÁGRAFO 5. PUBLICIDAD:** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR declara que es el único responsable por la información que suministre a los PROMITENTES COMPRADORES a través de cualquiera de los medios por los cuales dé a conocer y promueva el PROYECTO, entre ellos: folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier otro medio expuesto por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR. En todo caso, se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, y exime de toda responsabilidad a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO.

**CLÁUSULA SEXTA. PERIODO PRE-OPERATIVO:** Es la FASE destinada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR para la elaboración de los diseños, estudios técnicos y financieros, la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos y la promoción del PROYECTO, hasta alcanzar las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO aquí establecidas.

**PARÁGRAFO 1. CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos para iniciar el PERÍODO OPERATIVO de cada ETAPA del PROYECTO, y que se alcanzan cuando el FIDEICOMITENTE PROMOTOR radique en ALIANZA los siguientes documentos:

1. Licencia de urbanismo y construcción ejecutoriada de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
2. Constancia de radicación ante la Autoridad Municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda VIS VIP resultantes de la respectiva ETAPA del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.
3. Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, suscrita por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y certificada por el AUDITOR.



4. Un número de CARTAS DE INSTRUCCIONES suscritas por los ENCARGANTES, que correspondan a los Fondos Comunes Ordinarios constituidos por éstos en el Fondo Abierto Alianza administrado por la FIDUCIARIA, en los cuales designen al aquí FIDEICOMITENTE PROMOTOR como BENEFICIARIO CONDICIONADO de los recursos, que los vinculen a un número de Unidades Inmobiliarias vendibles resultantes del PROYECTO equivalentes al porcentaje que a continuación se indica, dependiendo de la ETAPA que se trate:

- PRIMERA ETAPA: Setenta por ciento (70%) de las Unidades Inmobiliarias resultantes de la Primera Etapa del PROYECTO.
- SEGUNDA ETAPA: Setenta por ciento (70%) de las Unidades Inmobiliarias resultantes de la Segunda Etapa del PROYECTO.
- TERCERA ETAPA: Setenta por ciento (70%) de las Unidades Inmobiliarias resultantes de la Tercera Etapa del PROYECTO.

Las CARTAS DE INSTRUCCIONES deberán estar acompañadas de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita por el PROMITENTE COMPRADOR.

5. El presupuesto de obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del PROYECTO, aprobados por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, el GERENTE, que en este caso es el mismo FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y el AUDITOR.
6. Que se haya suscrito y registrado en la FIDUCIARIA, la cesión de los derechos fiduciarios en cabeza del FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES Y BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, vinculados al (a los) INMUEBLE(S) de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, a favor del FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y BENEFICIARIO PROMOTOR, y estos derechos sean aportados al FIDEICOMISO por este último.
7. Que se hayan establecido las fuentes de financiación del PROYECTO, lo cual se acreditará de la siguiente manera, para efectos del cumplimiento de esta condición: (i) si la fuente de financiación es un CRÉDITO CONSTRUCTOR otorgado por una ENTIDAD FINANCIADORA, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del CRÉDITO CONSTRUCTOR emitida por la respectiva entidad, (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión. Las cartas condicionadas para aprobación de créditos o promesas de aporte de fondos de capital privado no serán admisibles para acreditar el cumplimiento de la condición acá indicada, y (iii) en caso de acreditación de tener los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, ello deberá ser debidamente demostrado a la FIDUCIARIA a través de los soportes financieros y flujos de caja que sean solicitados acreditados por el AUDITOR.
8. Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad



civil, cuya vigencia sea igual a la duración de la respectiva ETAPA del PROYECTO, en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT. 860.531.315-3) y el FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP (NIT 830.053.812-2).

9. Certificado(s) de tradición y libertad, con vigencia no superior a 30 días, que acredite(n) que el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA el PROYECTO pertenece(n) al FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP.
10. Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) es jurídicamente viable para el desarrollo de dicha ETAPA y que sobre el (los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones, condiciones resolutorias o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las Unidades Inmobiliarias de la respectiva ETAPA del PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES.
11. La radicación en la Sección de Recepción de ALIANZA de la certificación firmada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, el GERENTE y el AUDITOR, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas para cada ETAPA del PROYECTO.

**PARÁGRAFO 2. PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** El término de duración del PERÍODO PRE-OPERATIVO de cada una de las ETAPAS del PROYECTO, es decir, el plazo límite para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA, será definido por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR e informado posteriormente a ALIANZA, el cual deberá constar en las correspondiente CARTAS DE INSTRUCCIONES.

**PARÁGRAFO 3. NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** De no alcanzarse las CONDICIONES DE GIRO de alguna o algunas de las ETAPAS del PROYECTO, en el plazo establecido, incluida su prórroga, si es del caso, se restituirán los recursos entregados por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y por los ENCARGANTES en virtud de las CARTAS DE INSTRUCCIONES por ellos suscritas, con sus correspondientes rendimientos en caso de existir, y se procederá de la forma establecida más adelante en la Cláusula relativa a la Liquidación Anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**PARÁGRAFO 4. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** Verificado el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, dentro del plazo previsto, se da inicio al PERÍODO OPERATIVO de la misma. El cumplimiento de todos los requisitos para obtener dichas CONDICIONES DE GIRO e iniciar la construcción de la respectiva ETAPA deberá acreditarse por comunicación escrita, suscrita por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, el GERENTE y el AUDITOR, radicado en la Sección de Recepción de ALIANZA, junto con todos los documentos que lo comprueben.

**PARÁGRAFO 5. OTROS DOCUMENTOS:** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR mantendrá a disposición de ALIANZA, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos, eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general,



toda la documentación técnica del PROYECTO aprobados por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y el GERENTE.

**PARÁGRAFO 6.** Para el cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO, además de lo anteriormente indicando, deben estar plenamente identificados y acreditados a cada uno de los respectivos ENCARGANTES, los recursos por ellos aportados a los Fondos Comunes Ordinarios constituidos por éstos en el Fondo Abierto Alianza administrado por la FIDUCIARIA, en virtud de lo establecido en sus CARTAS DE INSTRUCCIONES.

**PARÁGRAFO 7.** En atención a que las CONDICIONES DE GIRO que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, las partes acuerdan que serán éstas (las CONDICIONES DE GIRO) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que, en caso de aplicar, la ENTIDAD FINANCIADORA del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la FIDUCIARIA. En los eventos en que el condicionamiento sea sobre la aprobación del CRÉDITO y no sobre el desembolso del mismo, la condición no será admisible para la acreditación de las Condiciones de Giro.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. PERIODO OPERATIVO:** Solo cuando se hayan cumplido los propósitos del PERIODO PRE-OPERATIVO de cada una de las ETAPAS del PROYECTO, se iniciará el PERIODO OPERATIVO de las mismas. Durante este período el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a suministrar los recursos, a construir el PROYECTO y a entregar las Unidades Inmobiliarias resultantes de la respectiva ETAPA a cada uno de los PROMITENTES COMPRADORES.

**PARÁGRAFO 1. PLAZO DEL PERÍODO OPERATIVO:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA del PROYECTO, señaladas en el PERÍODO PRE-OPERATIVO. La verificación por parte de ALIANZA del cumplimiento de los requisitos es formal y se realizará a través de la certificación que en tal sentido radiquen el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, la GERENCIA y el AUDITOR, la cual no acarrea para ALIANZA responsabilidad alguna de índole sustancial (financiera, técnica, operativa, etc., respecto del PROYECTO). El plazo será el necesario para el cumplimiento de su objeto.

**PARÁGRAFO 2. EFECTOS DEL INICIO DEL PERÍODO OPERATIVO:** Sólo a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, los aportes de los PROMITENTES COMPRADORES durante el PERÍODO PRE-OPERATIVO y los consignados posteriormente, junto con sus correspondientes rendimientos en caso de existir, quedarán a disposición del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quien se obliga a destinarlos a cubrir la totalidad de los costos de dicha ETAPA, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito, suscrita por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, previo visto bueno de la GERENCIA y el AUDITOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE PROMOTOR según las instrucciones impartidas más adelante en este mismo contrato, o a los terceros que éste indique, en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA. Los giros referidos se entienden realizados por la FIDUCIARIA por cuenta del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, de allí que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.



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

1. La comisión fiduciaria y costos y gastos del FIDEICOMISO.
2. El CRÉDITO CONSTRUCTOR, en caso de existir.
3. Pago del PRECIO de los INMUEBLES al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, de acuerdo con la forma de pago pactada en el ACUERDO PRIVADO.
4. Los costos y gastos necesarios para el mantenimiento jurídico, fiscal y físico, y defensa del ACTIVO FIDEICOMITIDO.
5. Los estudios técnicos y diseños. Diseño urbanístico y arquitectónico, diseño hidrosanitario (acueducto, aguas lluvias y aguas residuales), diseño estructural, diseño de gas, diseños eléctricos, estudios topográficos, diseño de vías y rasantes, y todos los demás diseños que se requieran para la realización de la obra, presupuesto y programación de obra.
6. Los honorarios por asesoría jurídica y contable, estudios de títulos.
7. Los gastos notariales, impuestos de registro y derechos registrales.
8. Todos los costos de la obra, tanto directos como indirectos, no siendo de cargo de ALIANZA la verificación del destino final de las sumas así entregadas, por no ser parte del objeto del FIDEICOMISO el desarrollo ni control del PROYECTO.

**CLÁUSULA NOVENA. REGLAS ESPECIALES PARA CUANDO EL PROYECTO REQUIERE CRÉDITO:** Si a juicio del FIDEICOMITENTE PROMOTOR el PROYECTO requiere CRÉDITO, la GERENCIA adelantará los trámites pertinentes ante una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, e impartirá instrucciones a ALIANZA para que, en calidad de vocera del FIDEICOMISO, otorgue las garantías reales y personales pertinentes, momento a partir del cual se activarán las siguientes Cláusulas a favor de la ENTIDAD FINANCIADORA:

- A. **TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES:** Será requisito para el desembolso de los recursos derivados del CRÉDITO, que el (los) lote(s) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO se encuentre(n) transferido(s) a al FIDEICOMISO libre(s) de gravámenes, limitaciones al dominio y condiciones resolutorias, con estudio de títulos favorable.
- B. **CONDICIONES DE GIRO:** Para el desembolso de los recursos derivados del CRÉDITO, se exigirá el cumplimiento de la totalidad de los requisitos de iniciación de la FASE OPERATIVA de cada ETAPA del PROYECTO (CONDICIONES DE GIRO), establecidos en este contrato.
- C. **INFORMACIÓN DE CARTERA:** El manejo de la información de la cartera de los PROMITENTES COMPRADORES podrá estar a cargo de ALIANZA a solicitud de la ENTIDAD FINANCIADORA, en cuyo caso esta última será destinataria de esta información.
- D. **CRÉDITO FINANCIERO:** El CRÉDITO otorgado al FIDEICOMISO deberá ser desembolsado al mismo y será registrado como un pasivo dentro del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- E. **CONTROL DE SUBROGACIONES:** Será requisito para la escrituración de las Unidades Inmobiliarias por parte de la FIDUCIARIA, el pago de la prorrata del CRÉDITO CONSTRUCTOR y el correspondiente levantamiento de la hipoteca en mayor extensión.
- F. **INFORMACIÓN AL ACREEDOR FINANCIERO:** Cuando el ACREEDOR FINANCIERO así lo solicite, ALIANZA le proporcionará los informes de cartera (saldos y movimientos), con el fin de generar control sobre la situación financiera del PROYECTO.

*[Handwritten signature]*



**G. PRIVILEGIO DEL CRÉDITO FINANCIERO:** Además de la garantía hipotecaria, el FIDEICOMISO será fuente de pago para el CRÉDITO financiero y, en una eventual contingencia, será acreedor privilegiado para pagarle con los ACTIVOS de éste que no estén comprometidos con los PROMITENTES COMPRADORES.

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

1. Recaudar (recibir) aportes de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, necesarios para el desarrollo del PROYECTO y los recursos de los PROMITENTES COMPRADORES, a través de los diferentes sistemas de recaudo implementados por la FIDUCIARIA.
2. Activar y registrar contablemente las mejoras ejecutadas sobre los INMUEBLES fideicomitidos.
3. Entregar informes mensuales de recaudo al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y a la GERENCIA.
4. Invertir temporalmente los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA.
5. Coadyuvar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o al GERENTE, para la obtención a nombre de éstos de licencias municipales, ambientales, permisos de enajenación, etc., según corresponda, mismas que no deberán quedar a nombre, ni de ALIANZA como sociedad fiduciaria, ni como vocera del FIDEICOMISO, ni del FIDEICOMISO.
6. Deducir automáticamente de los fondos del FIDEICOMISO las sumas necesarias para sufragar los gastos de ejecución, cumplimiento, defensa y liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, cuando el FIDEICOMITENTE PROMOTOR no los suministre, incluida su remuneración.
7. Llevar el registro de fideicomitentes, beneficiarios, PROMITENTES COMPRADORES y demás, de las cesiones, gravámenes, etc.
8. Respetar la prelación de pagos establecida en el presente contrato.
9. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, a los cesionarios de éstos y a los PROMITENTES COMPRADORES y/o sus cesionarios, los bienes inmuebles en cabeza del PATRIMONIO AUTÓNOMO respecto de los cuales y de acuerdo con los contratos celebrados, tengan derecho cada uno de ellos. Con dichas escrituras se deberá protocolizar, en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el Artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del FIDEICOMITENTE PROMOTOR adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.
10. Emitir las respectivas facturas de venta a los PROMITENTES COMPRADORES con el cumplimiento de los requisitos de ley.
11. Recibir el derecho de dominio y mantener la titularidad jurídica, en su calidad de vocera del FIDEICOMISO, de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.
12. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO serán registradas en el FIDEICOMISO una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del FIDEICOMISO respecto de la correspondiente Unidad Inmobiliaria a favor del comprador, en la cual se indicará que los



riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del comprador a partir de la suscripción del instrumento público.

13. A la liquidación del FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR instruye a la FIDUCIARIA, mediante la suscripción de presente contrato, para que en el Fondo Abierto Alianza abra una inversión a nombre del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, al cual serán trasladados los recursos recibidos en desarrollo del presente FIDEICOMISO que no hubieren sido identificados durante la vigencia del contrato. Dichos recursos serán entregados por ALIANZA a quien acredite haber realizado los aportes de los mismos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, para lo cual deberá allegarse copia de los documentos que soporten su entrega al FIDEICOMISO por parte del reclamante.
14. Liquidar este contrato de acuerdo con lo aquí establecido.

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

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR mediante el servicio del aplicativo "Alianza en Línea", requerirán que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por la FIDUCIARIA mediante el anexo denominado CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA.

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

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

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



**PARÁGRAFO 2.** La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, remitida por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR o la GERENCIA, y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

**PARÁGRAFO 3.** La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

**PARÁGRAFO 4.** Los giros referidos se entienden realizados por ALIANZA por cuenta del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, de allí que sea este último en su calidad de pagador el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

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

**A. DURANTE EL PERÍODO PRE-OPERATIVO:**

1. Adquirir, recibir y mantener la titularidad jurídica del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO y de los demás BIENES FIDEICOMITIDOS necesarios para tal fin.
2. Recibir los aportes de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS.
3. Suministrar a la GERENCIA del PROYECTO los Formatos de Vinculación exigidos por la Superintendencia Financiera, para ser diligenciados por los PROMITENTES COMPRADORES.
4. Brindar a la GERENCIA la capacitación operativa relacionada con la debida tramitación de los Formatos de Vinculación y los documentos e información que los deben acompañar.
5. Verificar que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR radique en la sección de Recepción de ALIANZA los documentos que corroboran el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO.
6. Si no se cumplen las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, restituir los aportes a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o a quienes estos instruyan, de acuerdo con el beneficio que a cada uno corresponda, y a los ENCARGANTES, sin perjuicio de las deducciones a que haya lugar.

Así mismo, en caso de no obtenerse las CONDICIONES DE GIRO de la PRIMERA ETAPA del PROYECTO, se transferirán los INMUEBLES al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR. En caso de obtenerse las CONDICIONES DE GIRO de la PRIMERA ETAPA del PROYECTO, pero no de cualquiera de las demás ETAPAS, se transferirán los INMUEBLES de las ETAPAS no desarrolladas al



FIDEICOMITENTE PROMOTOR, previa cancelación por parte de este de los costos de legalización a que haya lugar.

**B. DURANTE EL PERÍODO OPERATIVO:**

1. Permitir la construcción de la respectiva ETAPA del PROYECTO sobre los INMUEBLES fideicomitidos.
2. Seguir recibiendo los aportes de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, y recibir los aportes de los PROMITENTES COMPRADORES.
3. Poner a disposición del FIDEICOMITENTE PROMOTOR o de quienes éste indique, los recursos del FIDEICOMISO en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de cada solicitud.
4. Los giros referidos se entienden realizados por ALIANZA, pero por cuenta del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, de allí que sea este último en su calidad de pagador el único responsable de realizar y asumir la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.
5. Destinar las sumas correspondientes a costos y gastos del PROYECTO, de acuerdo con las siguientes instrucciones:
  - **ANTICIPOS PARA EL CONSTRUCTOR:** Con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, suministrar al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ANTICIPOS, cuya solicitud deberá contar con visto bueno de la GERENCIA y del AUDITOR del PROYECTO. La GERENCIA podrá impartir órdenes de giro al FIDEICOMISO, pero será el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR como pagador de estos conceptos directos, el responsable de la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.
  - **ANTICIPOS PARA GASTOS INDIRECTOS:** Suministrar a la GERENCIA ANTICIPOS para la cancelación de la totalidad de los gastos indirectos, con visto bueno del AUDITOR. La GERENCIA podrá impartir órdenes de giro al FIDEICOMISO, pero será esta, como pagadora de estos conceptos indirectos, la responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.
  - **PRELACIÓN:** Las órdenes de giro que imparta el FIDEICOMITENTE PROMOTOR o la GERENCIA, deberán efectuarse en forma tal que, sin ir en contra de la prelación de pagos que señala la Ley (salarios, impuestos, acreedores hipotecarios del FIDEICOMISO), la remuneración de ALIANZA y la prelación a favor de la ENTIDAD FINANCIADORA que otorgue CRÉDITO al FIDEICOMISO y del BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, se entiendan que son preferenciales desde el punto de vista administrativo a cualquier otra obligación, gasto de la obra, facturas de contratistas, reembolso de aportes al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en las fechas estipuladas para su pago.
6. Suscribir y otorgar las siguientes escrituras, según minuta suministrada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o la GERENCIA, previa aprobación de ALIANZA:



- Hipoteca sobre los INMUEBLES Fideicomitados, con el objeto de garantizar el pago del CRÉDITO CONSTRUCTOR.
- Servidumbres que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o la GERENCIA consideren necesarias.
- Declaraciones de englobes, loteos, constitución urbanismo, cesiones para cumplir las obligaciones urbanísticas, etc., que resulten necesarias para el desarrollo del PROYECTO en cada una de sus ETAPAS.
- Constitución, modificación, adición, aclaración y/o reformas al Régimen de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el PROYECTO.
- Transferencias a título de venta a favor de los PROMITENTES COMPRADORES.
- Las demás que llegaren a ser necesarias en desarrollo del objeto del presente contrato.

7. **CONFERIR MANDATO SIN REPRESENTACIÓN:** ALIANZA, obrando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO, mediante este documento confiere MANDATO SIN REPRESENTACIÓN a favor del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quien podrá apoderar a uno de sus empleados, para: i) firmar las PROMESAS DE COMPRAVENTA, (ii) diligenciar con los adquirentes de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO los Formatos de Vinculación a la FIDUCIARIA, (iii) llevar la contabilidad del PROYECTO, emitiendo un reporte mensual al FIDEICOMISO para que éste registre las ventas y costos asociados al PROYECTO, y (iv) adelantar la labor administrativa de recaudar la cartera, cuyos recursos ingresarán al FIDEICOMISO.

8. Suscribir documentos para trámites que sólo el propietario fiduciario pueda hacer, necesarios para el PROYECTO y que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o la GERENCIA no puedan suscribir directamente.

9. Realizar en favor del BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES el pago y/o giro del 70% del Valor Porcentual de Ingresos por Ventas Afectado por Tipología del PROYECTO, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Literal B de la Cláusula Sexta del ACUERDO PRIVADO, el cual se describe a continuación:

(i) A los ingresos totales recibidos por el FIDEICOMISO de las ventas de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO, teniendo en cuenta su tipología, se les aplicará el porcentaje que a continuación se establece, cuyo valor total respecto de todas las tipologías (VIS o VIP) se denomina "Valor Porcentual de Ingresos por Ventas Afectado por Tipología", el cual se determina a continuación, cuyo resultado se deberá multiplicar por 70%:

- Por la comercialización de la ETAPA y/o subetapa del PROYECTO cuyas Unidades Inmobiliarias son TIPO VIS se pagará al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES un valor equivalente al 14% de los ingresos totales recibidos por el FIDEICOMISO de las ventas de las Unidades Inmobiliarias resultantes de esta tipología, multiplicado por el 70%. Lo anterior corresponde, en total, al 9,8% de los ingresos al FIDEICOMISO por las Unidades Inmobiliarias TIPO VIS del PROYECTO.



- Por la comercialización de la ETAPA y/o subetapa del PROYECTO cuyas Unidades Inmobiliarias son TIPO VIP, se cancelará al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES un valor equivalente al 8% de los ingresos totales recibidos por el FIDEICOMISO de las ventas de las Unidades Inmobiliarias resultantes de esta tipología, multiplicado por el 70%. Lo anterior corresponde, en total, al 5,6% de los ingresos al FIDEICOMISO por las Unidades Inmobiliarias TIPO VIP del PROYECTO.
- (ii) Los pagos y/o giros aquí establecidos se realizarán de los ingresos totales recibidos por el FIDEICOMISO de las ventas de las Unidades Inmobiliarias resultantes de cada ETAPA del PROYECTO, de forma mensual los días 20 del mes siguiente al cual ingresaron los recaudos por las ventas de cada ETAPA PROYECTO, y si este día fuere sábado, dominical o festivo, el pago se efectuará el día hábil siguiente, a partir del inicio del PERÍODO OPERATIVO de cada una de las ETAPAS y/o subetapas del PROYECTO, para lo cual se tendrán en cuenta todos los ingresos recibidos durante el PERÍODO PRE-OPERATIVO y los que se reciban durante PERÍODO OPERATIVO de cada ETAPA y/o subetapa.

En todo caso, para que la FIDUCIARIA efectúe cada mes los giros a favor del BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, con los recursos del FIDEICOMISO, será necesario que al cierre de cada mes el FIDEICOMITENTE PROMOTOR concilie con la FIDUCIARIA el valor total a ser girado, siguiendo el procedimiento establecido en el Numeral (i) anterior.

- (iii) Los ingresos recibidos por el FIDEICOMISO de las ventas de cada una de las Unidades Inmobiliarias resultantes de cada ETAPA del PROYECTO incluyen todas las sumas de dinero que recaude el FIDEICOMISO por concepto del precio de las Unidades Inmobiliarias comercializadas e ingresos por multas, intereses de mora, sanciones y cláusulas penales aplicadas a los PROMITENTES COMPRADORES. Se excluyen de los ingresos por las ventas los gastos notariales y de registro, y los ingresos por reformas de los promitentes compradores.

**PARÁGRAFO 1.** ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si al momento de su solicitud o ejecución se encontrare en mora o retraso en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor.

**PARÁGRAFO 2.** La FIDUCIARIA no tiene a su cargo el control de la cartera, por lo que para la escrituración individual el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o la GERENCIA y/o el PROMOTOR deben proporcionar un paz y salvo para cada transferencia.

**PARÁGRAFO 3.** ALIANZA no asume ninguna responsabilidad por la destinación de los recursos transferidos por concepto de anticipos, responsabilidad que será de cargo única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

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



1. Realizar las actividades a su cargo conforme a lo establecido en el presente contrato, de acuerdo con las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y siempre dentro de los límites del objeto del FIDEICOMISO.
2. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
3. **CONTABILIDAD:** Llevar la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO de acuerdo con las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular externa 100 de 1997, la Ley 1314 de 2009 y demás normas que la modifiquen o complementen, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los BIENES FIDEICOMITIDOS, las que le serán reportadas por escrito por la GERENCIA del PROYECTO. Todos los movimientos contables serán registrados con el NIT. del tercero al que corresponden. Para lo anterior, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o la GERENCIA deberán suministrar a ALIANZA la información con los soportes que se requieran, para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato y la FIDUCIARIA NO tendrá responsabilidad si estos no le son entregados oportuna y completamente.
4. **EJERCICIO DE LA DEFENSA:** Ejercer, en su calidad de propietario fiduciario, los derechos, las acciones y las defensas o excepciones derivadas de ese mismo derecho, respecto de los bienes del FIDEICOMISO y de las mejoras y anexidades que se les incorporen. Como el ejercicio de estos derechos, acciones, defensas y excepciones pueden tener origen en hechos que afecten la tenencia, uso, goce y posesión de los INMUEBLES, tal ejercicio en los mencionados eventos estará supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le dé el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, tenedor y guardián de los INMUEBLES, quien por lo tanto es responsable de los perjuicios que se causen por su omisión del deber de informar. Queda exonerada ALIANZA del cumplimiento de esta obligación, si el FIDEICOMISO no cuenta con los recursos necesarios para atender la defensa o los mismos no son suministrados por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
5. **SEPARACIÓN PATRIMONIAL:** Mantener los bienes objeto de este FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Para este efecto, llevará separación contable en un todo, ajustada a las normas legales y a las instrucciones de los organismos oficiales que vigilen su operación, y advertirá a los terceros sobre la circunstancia de estar actuando como fiduciario respecto al PATRIMONIO AUTÓNOMO.
6. **PROTECCIÓN PATRIMONIAL:** Con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, llevar la personería para la protección y defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS contra actos de terceros y del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
7. **PEDIR INSTRUCCIONES:** Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, si las circunstancias así lo exigen, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. Cuando ALIANZA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Superintendente Financiero, sin que pueda imputársele por ese hecho responsabilidad alguna.



Pedir, igualmente, instrucciones al FIDEICOMITENTE PROMOTOR cuando en la ejecución del contrato se presenten hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

8. **RENDIR CUENTAS:** Presentar la rendición de cuentas del FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y a los PROMITENTES COMPRADORES, al menos una vez cada 6 meses calendario y, en todo caso, al finalizar la ejecución del presente contrato.

Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y por los PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

9. **INFORMES:** Presentar mensualmente por correo electrónico a los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y a la GERENCIA, información sobre ingresos y egresos del FIDEICOMISO y un extracto si los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO se encuentran invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, para lo cual los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y la GERENCIA deberán registrar su dirección electrónica previamente en ALIANZA y notificar los cambios que se presenten. Dentro de dichos informes se encuentran los de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES.

Mantener a disposición de los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y de la GERENCIA, los saldos y movimientos de recaudos en cada uno de los Fondos de Inversión Colectiva constituidos por los PROMITENTES COMPRADORES, a través de la plataforma virtual "Alianza en Línea".

Mantener a disposición de los PROMITENTES COMPRADORES, a través de la plataforma virtual "Alianza en Línea", los saldos y movimientos de recaudos de su respectivo Fondo de Inversión Colectiva.

10. **INVERSIÓN:** Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en el Fondo Abierto Alianza, cuyo reglamento ha sido entregado por la FIDUCIARIA y los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS declaran conocer y aceptar, el cual se encuentra publicado en la página [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
11. **LIQUIDAR EL FIDEICOMISO:** Adelantar y llevar a su término la liquidación final del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.
12. **INFORMACIÓN:** Informar oportunamente al FIDEICOMITENTE PROMOTOR sobre las circunstancias que durante la ejecución de este contrato surjan y que de alguna manera



puedan incidir desfavorablemente en el desarrollo del FIDEICOMISO y de su objeto, cuando lleguen a su conocimiento. Esta obligación de información no hace referencia al desarrollo del PROYECTO, en cuanto el mismo no es objeto del presente Contrato de Fiducia.

**13. GENÉRICAS:** Las demás consagradas en el presente contrato o en la Ley.

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

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los RECURSOS FIDEICOMITIDOS, todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del Reglamento de Propiedad Horizontal y, en general, a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse, cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la Ley permita su trámite directamente por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o de la GERENCIA.
5. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionistas, PROMITENTES COMPRADORES o cualquier otra calidad.
6. ALIANZA se reserva el derecho de verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.
7. Ante la negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas por parte de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, la FIDUCIARIA podrá hacer uso de los mecanismos procesales previstos en el Código General del Proceso -rendición espontánea de cuentas-. Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de envío, ésta se entenderá aprobada por los destinatarios de la misma.
8. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga expresamente a permitir en sus puntos de comercialización que ALIANZA, a su cuenta y riesgo, instale una valla y que suministre comunicados o avisos en donde en forma clara y concisa explique la naturaleza del presente contrato, los riesgos y las obligaciones y derechos de cada parte y el alcance de las atribuciones de ALIANZA. La ubicación será determinada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS Y DEL GERENTE:**

**A. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O BENEFICIARIO PROMOTOR:** Además de las generales establecidas en otras Cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Diligenciar y firmar el Formato de Vinculación que utiliza la FIDUCIARIA con sus correspondientes anexos.



2. Pagar conforme a la participación en el Contrato de Fiducia la remuneración fiduciaria, en caso de ser plural el número de FIDEICOMITENTES PROMOTORES.
3. Pagar conforme a la participación en el Contrato de Fiducia los costos y gastos que se originen en el contrato, en caso de ser plural el número de fideicomitentes promotores.
4. Recibir en Comodato Precario los INMUEBLES fideicomitidos y restituirlos cuando así le sea solicitado por ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO.
5. Velar por el cuidado y mantenimiento de los INMUEBLES fideicomitidos durante todo el tiempo de ejecución del PROYECTO.
6. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO.
7. Realizar los aportes requeridos como consecuencia de la defensa del FIDEICOMISO en procesos de reclamación por evicción o vicios redhibitorios u ocultos sobre los INMUEBLES que se transferirán posteriormente, en caso de que el BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES no efectúe dichos aportes.
8. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten y, en general, oponerse a cualquier acto de terceros contra dichos bienes, para lo cual, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a impartir a ALIANZA las instrucciones tendientes a la protección de los mismos. El incumplimiento de esta obligación lo hará responsable por cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichas medidas o actos de terceros. En todo caso, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR responderá por actos propios en contra de los bienes del FIDEICOMISO.
9. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
10. Contratar y asumir el pago del abogado que realice el estudio de títulos de los INMUEBLES que deban incrementar el FIDEICOMISO y entregar dicho estudio a la FIDUCIARIA para su conocimiento y archivo.
11. Elaborar y aprobar el presupuesto inicial del PROYECTO, determinando el monto estimado de todos sus costos y gastos, y las fechas en las cuales debe entregar al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos para el normal desarrollo y la cumplida ejecución de dicho PROYECTO y, considerar y aprobar las modificaciones a ese presupuesto y a los flujos de fondos.
12. Asumir las obligaciones de promotor, comercializador, gerente y diseñador frente a los PROMITENTES COMPRADORES, a ALIANZA y a terceros, teniendo en cuenta que PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S. es el PROMOTOR y GERENTE del PROYECTO.
13. Cumplir con sus obligaciones frente a los PROMITENTES COMPRADORES bajo las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA.
14. Definir y responder por las especificaciones, diseños técnicos, estructurales y de geotecnia del PROYECTO, por la supervisión estructural y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES a través de la GERENCIA del PROYECTO.
15. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva ETAPA del PROYECTO, exclusivamente a cubrir los costos totales de dicha ETAPA.
16. Cumplir con las obligaciones derivadas de la calidad "Enajenador de Vivienda" frente a los PROMITENTES COMPRADORES, conforme a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016.
17. Suministrar directamente al FIDEICOMISO los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.



18. Contratar y garantizar que la construcción del PROYECTO, durante la vigencia del mismo, esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO en todas su ETAPAS. Dicha póliza tendrá como tomador al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y como beneficiarios a ALIANZA (NIT. 860.531.315-3) y el FIDEICOMISO (NIT 830.053.812-2). La GERENCIA deberá enviar a la FIDUCIARIA copia de dichas pólizas certificando que están vigentes, son completas, cubren todos los riesgos exigidos y está pagada la prima.
19. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de 5 días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y, en general, para el cumplimiento de sus gestiones. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
20. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
21. Instruir a la FIDUCIARIA sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en este contrato, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.
22. En el evento de tomar un CRÉDITO hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito de dicho CRÉDITO hipotecario.
23. Autorizar a la FIDUCIARIA, directamente o a través de la GERENCIA, para constituir garantías reales sobre los bienes del FIDEICOMISO, con el fin de respaldar obligaciones de éste y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar.
24. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre los INMUEBLES fideicomitados, hasta el momento en que las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO sean transferidas a los PROMITENTES COMPRADORES.
25. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los 5 días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y, en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de noviembre 13 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, y todas aquellas que aclaren, modifiquen o adicionen dicha circular, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia autenticada del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los 5 días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
26. Otorgar a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que la FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor de este pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar a la FIDUCIARIA y/o al FIDEICOMISO,



- en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato. Dicho pagaré podrá ser utilizado por ALIANZA para adelantar el cobro de las sumas adeudadas por la vía o vías que estime más adecuadas. Cuando haya pluralidad de FIDEICOMITENTES PROMOTOR y/o BENEFICIARIOS PROMOTOR, uno de ellos puede pagar por el resto y, en razón de este pago, puede optar para mayor participación en el FIDEICOMISO o para registrar un pasivo a su favor.
27. No obstante la terminación del contrato, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR responderá de cualquier contingencia de carácter tributario, laboral, etc., generada con ocasión del desarrollo del PROYECTO.
  28. Asumir por su cuenta y riesgo exclusivo toda responsabilidad por daños, perjuicios, gastos o pérdidas que sufra ALIANZA o que pueda sufrir con motivo de la ejecución del Contrato de Fiducia y la construcción del PROYECTO, y que no se deba a dolo, culpa, violación del presente contrato o la Ley por parte de la FIDUCIARIA, y por lo mismo, mantendrá indemne a ALIANZA según lo antes previsto, por cualquier reclamación judicial, extrajudicial, administrativa, laboral, fiscal, por estabilidad de obra o calidad de bienes, o por responsabilidad civil derivada de la actividad de construcción, diseño, gerencia y promoción comercial.
  29. Sustituir a ALIANZA económica, material y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo y/o de reclamaciones judiciales, extrajudiciales, administrativas o de cualquier índole por responsabilidad civil, laboral, fiscal, etc.
  30. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA, directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas del diseño, promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias y demás aspectos del PROYECTO. En consecuencia, queda entendido para todos los efectos de este contrato que es única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE PROMOTOR obtener a su nombre las licencias urbanísticas y de construcción que se requieren para el desarrollo del PROYECTO y cumplir con las obligaciones que se derivan a cargo del titular de dichas licencias. Igualmente, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA y a sustituir a ALIANZA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
  31. Responder frente ALIANZA y ante terceros vinculados con este FIDEICOMISO, por los perjuicios ocasionados por eventuales acciones que sus terceros acreedores pudieren ejercer sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS, en los términos de los Artículos 1238 y 1240 Numeral 8° del Código de Comercio.
  32. Realizar la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato.
  33. Suministrar antes del inicio de la operación del FIDEICOMISO, las políticas contables a aplicar, las cuales se deben estar acordes al marco normativo reglamentado mediante la circular externa 030 de 2017, expedida por la Superintendencia Financiera o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes, las políticas contables que cumplan con lo dispuesto en los marcos normativos para dichos grupos.
  34. Seguir el procedimiento de giros establecido en el presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los destinatarios de giro.

*[Handwritten signature]*



35. En caso que aplique, impartir las instrucciones de giro de conformidad con el Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea (el cual será anexo al presente contrato) suscrito por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR en la misma fecha de firma del presente contrato, el cual hace parte integral del mismo, y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) y [www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)). El FIDEICOMITENTE PROMOTOR adquiere la obligación de informar estos accesos al AUDITOR, para efectos de las autorizaciones de las instrucciones de giro que imparta en desarrollo del presente contrato.
36. En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior: (a) Solicitar mediante el anexo denominado *solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio*, suscrito por su representante legal o firma autorizada en la FIDUCIARIA, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea, incluyendo el usuario del AUDITOR. (b) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza en Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado, se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el AUDITOR, en consecuencia, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
37. Las demás establecidas en este contrato y en la Ley.

**B. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O BENEFICIARIO CONSTRUCTOR:** Será el encargado de llevar a cabo las gestiones propias de la construcción del PROYECTO, bajo su propio riesgo y exclusiva responsabilidad, lo cual conlleva su obligación de adelantar, entre otras, las siguientes gestiones:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo, a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir el PROYECTO, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia urbanística de construcción.
2. Controlar la ejecución del PROYECTO en todos sus aspectos, tales como, pero sin limitarse a: cumplimiento del presupuesto, cronogramas de obra, calidad de la construcción, especificaciones, subcontratos, recibo oficial de obras, etc., al igual que su normal desarrollo dentro de los periodos proyectados.
3. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los PERÍODOS proyectados para el desarrollo del PROYECTO, así como cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en la Ley 1796 de 2016.
4. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
5. Entregar al administrador definitivo, conforme con las especificaciones ofrecidas a los PROMITENTES COMPRADORES, los bienes comunes de uso y goce general, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los PROMITENTES COMPRADORES un número de Unidades Privadas que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad. Si la persona o personas designadas por la



Asamblea de Propietarios o el Administrador Definitivo se negaren a recibir dichos bienes, se observará lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal al respecto, pero se deja constancia que esta obligación de entregar los bienes comunes de uso y goce general en ningún momento o circunstancia estará radicada en la FIDUCIARIA o en el FIDEICOMISO.

6. Asumir las obligaciones de constructor y urbanizador frente a los PROMITENTES COMPRADORES, ALIANZA y terceros.
7. Las demás establecidas en este contrato y en la Ley.

**C. OBLIGACIONES DEL GERENTE:** Será el encargado de adelantar la promoción, ventas y recaudo administrativo de la cartera del PROYECTO, y el manejo jurídico, técnico, financiero, tributario y administrativo del mismo, con total autonomía administrativa y sin injerencia de ALIANZA ni el FIDEICOMISO.

**1. OBLIGACIONES GENERALES.**

- 1.1. Impartir por escrito a la ALIANZA las instrucciones necesarias para la realización de los pagos.
- 1.2. De ser necesario, de conformidad con la normatividad vigente, contratar el profesional independiente que cumpla con los requisitos establecidos en el Capítulo III Título VI de la Ley 400 de 1997, en la Ley 1796 de 2016 y demás normas que la modifiquen o adicionen.
- 1.3. Contratar bajo su propia cuenta y responsabilidad la persona que ejerza las funciones de supervisión técnica del PROYECTO, conforme a lo dispuesto en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016, y que cumpla con los requisitos establecidos en las citadas normas.
- 1.4. Contratar en su nombre las demás personas necesarias para el desarrollo del PROYECTO, definiendo la contraprestación de cada relación. Los honorarios y los términos de cada contrato serán definidos por la GERENCIA. Al celebrar cada uno de los contratos, se acordarán los derechos y obligaciones de las partes. La GERENCIA expresamente declara que ni ALIANZA ni el FIDEICOMISO tienen injerencia o responsabilidad alguna relacionada con la celebración de los contratos de que trata el presente Numeral, ni con la ejecución de los mismos, ni con el pago de honorarios.
- 1.5. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
- 1.6. Coordinar la vinculación de los PROMITENTES COMPRADORES, advirtiéndoles expresamente que todos los pagos que se generen a cargo de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO deberán efectuarse única y exclusivamente en ALIANZA.
- 1.7. Definir, implementar y realizar directamente, bajo su exclusiva responsabilidad, la política de mercadeo, promoción y comercialización del PROYECTO, así como todas las gestiones y actividades de promoción del mismo.
- 1.8. Definir, por instrucción del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, todas las minutas de ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA, de hipoteca y del Reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones y aclaraciones de ser estas necesarias, las



minutas correspondientes a loteos, englobes, cesiones, servidumbres, urbanización, etc., con plena autonomía jurídica, técnica y directiva, y remitirlas a ALIANZA para su revisión, aprobación y suscripción, en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO y gestionar su protocolización y registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

- 1.9. Entregar, con 5 días hábiles de antelación, las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO, deba firmar en desarrollo de este contrato y en su condición de propietaria fiduciaria de los INMUEBLES sobre los cuales se ejecutará el PROYECTO.
- 1.10. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los PROMITENTES COMPRADORES un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de las PROMESAS DE COMPRAVENTA con los PROMITENTES COMPRADORES y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
- 1.11. Reportar mensualmente a la FIDUCIARIA, por escrito, las mejoras incorporadas a los INMUEBLES y su valor, diligenciando el correspondiente formato de información sobre mejoras (construcciones).
- 1.12. Para financiar la ejecución del PROYECTO, tramitar directamente y por instrucción del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, el desembolso del CRÉDITO ante la ENTIDAD FINANCIADORA correspondiente a favor del FIDEICOMISO, e instruir a la FIDUCIARIA para la constitución de garantías sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para garantizar dicho CRÉDITO, en los términos que indique el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
- 1.13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas, subcontratistas y otras partes que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
- 1.14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los PROMITENTES COMPRADORES y, en general, toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
- 1.15. Respecto de la publicidad del PROYECTO, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica y al Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por la FIDUCIARIA en esta misma fecha, incluyendo pero sin limitarse a las obligaciones de: (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del PROYECTO, los afiches o carteles suministrados por ALIANZA, en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del FIDEICOMISO y el papel que desempeña la FIDUCIARIA en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, la cual puede consultarse mediante el link: <http://www.alianza.com.co/documents/346340/346701/CARTILLANF.pdf/48abbb82-5a39-4783-a83e-8bb4ce1ce1c0>, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera a quienes se vinculen al PROYECTO bien sea en el PERIODO PRE-OPERATIVO o el PERIODO OPERATIVO.



- 1.16. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA, absteniéndose de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por ella, conforme a las especificaciones contenidas en el folleto de publicidad establecido por la FIDUCIARIA para este tipo de negocios.

## **2. OBLIGACIONES DURANTE EL PERIODO PRE-OPERATIVO.**

- 2.1. Informar a la FIDUCIARIA y a los PROMITENTES COMPRADORES las especificaciones, diseños y demás características del PROYECTO definidas por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
- 2.2. Tramitar por cuenta y riesgo y a nombre del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, ante la Autoridad Municipal, Departamental o Distrital competente, las licencias y permisos que se requieran para el PROYECTO.
- 2.3. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

## **3. OBLIGACIONES DURANTE EL PERIODO OPERATIVO.**

- 3.1. Simultáneamente con el momento en que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO proceda a transferir las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES, la GERENCIA deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO sea(n) liberado(s) de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el (los) mismo(s), asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los PROMITENTES COMPRADORES, frente a la entidad acreedora hipotecaria y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación, manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
- 3.2. Coordinar la presentación, trámite, prorratio y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el PROYECTO, respecto de los PROMITENTES COMPRADORES.
- 3.3. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los 3 días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
- 3.4. Presentar a ALIANZA, cada 6 meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, una certificación suscrita por el representante legal y el Revisor fiscal del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del PROYECTO.

*J-*



- 3.5. Adelantar la labor administrativa de recaudar la cartera, cuyos recursos ingresarán al FIDEICOMISO.
- 3.6. Realizar todas las gestiones inherentes a la administración de cartera, dentro de las cuales se incluyen las actividades correspondientes al cobro jurídico y pre-jurídico que deban adelantarse contra los PROMITENTES COMPRADORES.
- 3.7. Controlar los aportes de los PROMITENTES COMPRADORES mediante conciliaciones mensuales con la FIDUCIARIA.
- 3.8. Teniendo en cuenta que será la GERENCIA quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, aquella deberá remitir a ALIANZA por cada Unidad Inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por estos.
- 3.9. Efectuar la entrega material definitiva de las Unidades Inmobiliarias a cada uno de los PROMITENTES COMPRADORES, conforme con las especificaciones ofrecidas en las PROMESAS DE COMPRAVENTA correspondientes, así como entregar las obras de urbanismo, las zonas de cesión en cumplimiento de la reglamentación urbanística y los servicios públicos.
- 3.10. Certificar a ALIANZA el monto total de las utilidades resultantes del desarrollo del PROYECTO antes de liquidarlo totalmente.
- 3.11. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO, entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**D. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES Y/O BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES:**

1. Diligenciar y firmar el formato de vinculación con sus respectivos anexos suministrado por ALIANZA.
2. Responder por el saneamiento legal de los INMUEBLES que transferirá posteriormente al FIDEICOMISO.
3. Realizar los aportes requeridos como consecuencia de la defensa del FIDEICOMISO en procesos de reclamación por evicción o vicios redhibitorios u ocultos sobre los INMUEBLES que transferirá posteriormente al PATRIMONIO AUTÓNOMO.
4. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los 5 días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y, en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de noviembre 13 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, y todas aquellas que aclaren, modifiquen o adicionen dicha circular, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia autenticada del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los 5 días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
5. Las demás establecidas en este contrato y en la Ley.



**PARÁGRAFO.** No obstante la mención de la existencia de la GERENCIA, el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y demás participantes en el PROYECTO, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO contratan con estas personas, ni se obligan en forma alguna frente a ellas, por cuanto cualquier contrato y la definición de sus condiciones jurídicas y económicas es por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. AUDITOR:** El PROYECTO tendrá un AUDITOR que será la persona jurídica o natural que posteriormente sea designada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, el cual deberá ser aceptado por ALIANZA, quien tendrá a su cargo las siguientes funciones:

1. Iniciada cada una de las ETAPAS del PROYECTO, deberá:
  - a. Enviar cuando se lo requiera la FIDUCIARIA, un reporte certificando que por el conocimiento permanente que tiene del desarrollo del PROYECTO, este se ejecuta normalmente, en el aspecto técnico. Si no fuere así, deberá informar en este sentido a la FIDUCIARIA.
  - b. Convalidar con la GERENCIA del PROYECTO la determinación de haberse alcanzado las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO.
  - c. Revisar el presupuesto del PROYECTO, tanto en cantidades como en precios unitarios, para certificar que es correcto.
  - d. Revisar el cronograma de obra y certificar que está acorde con el presupuesto de ingresos y egresos.
  - e. Certificar que el PROYECTO cuenta con los permisos y licencias requeridos por las diferentes autoridades urbanísticas, ambientales, etc.
2. Mensualmente enviará a ALIANZA un informe que deberá contener, en términos generales, el resultado del seguimiento al cronograma de la obra, al presupuesto de ingresos y egresos y al cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas, así como una certificación de la racionalidad de los giros realizados con respecto al avance de la obra.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS:**  
Tienen, entre otros, los siguientes derechos:

**A. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O BENEFICIARIO PROMOTOR:**

1. Autorizar la modificación y/o prórroga del presente contrato, previo acuerdo con la FIDUCIARIA, asumiendo respecto de los PROMITENTES COMPRADORES cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación.
2. Autorizar la cesión de derechos en el FIDEICOMISO y sus modalidades.
3. Crear los comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.
4. Que se le rindan los informes a los que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
5. Revisar las cuentas del PATRIMONIO AUTÓNOMO y exigir rendición de cuentas a la FIDUCIARIA.
6. Estudiar las cuentas finales que le presente la FIDUCIARIA a la terminación del contrato y decidir sobre ellas.



7. Designar y remover libremente al GERENTE o AUDITOR del PROYECTO, previa aceptación de la FIDUCIARIA.
8. Decidir sobre la distribución de las utilidades a la terminación del FIDEICOMISO.
9. En los términos del Artículo 1242 y Numeral 3° del Artículo 1236 del Código de Comercio, el FIDEICOMITENTE expresamente declara que, a la terminación del presente contrato, por cualquier causa, los BIENES FIDEICOMITIDOS y/o sus desmembraciones y/o remanentes, pasarán directamente a los BENEFICIARIOS, a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO.
10. En virtud del Numeral anterior, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR tendrá derecho a recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia de dominio y la posesión de los ACTIVOS que se encuentren en cabeza de él después de pagados el CRÉDITO CONSTRUCTOR, el PRECIO de los INMUEBLES al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, efectuarse la transferencia de las Unidades Inmobiliarias resultantes del PROYECTO correspondientes a los compradores, pagados todos los demás pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, teniendo siempre en cuenta, en el caso de los cesionarios, la modalidad de cesión hecha.
11. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
12. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución del PROYECTO.
13. Pedir la remoción de la FIDUCIARIA y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar, en los términos previstos en el Numeral 4 del Artículo 1235 del Código de Comercio.
14. Los inherentes a la administración física de los bienes vinculados al FIDEICOMISO.
15. Los demás estipulados en los Artículos 1235 y 1236 del Código de Comercio.
16. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la Ley.
17. En caso de existir alguna queja o reclamación, podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA: Teléfono: +57 (1) 610 8161 - +57 (1) 610 8164 / correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) / Dirección: Carrera 11A # 96-51 Oficina 203, Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).

**B. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O BENEFICIARIO CONSTRUCTOR:**

1. Que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, a solicitud del GERENTE y con visto bueno del AUDITOR, gire a su favor las sumas de dinero necesarias para la urbanización y construcción del PROYECTO, y para sufragar los honorarios a su favor por el desarrollo de dichas labores, hasta concurrencia de los dineros del FIDEICOMISO y respetando la prelación de pagos.
2. En caso de existir alguna queja o reclamación, podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA: Teléfono: +57 (1) 610 8161 - +57 (1) 610 8164 / correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) / Dirección: Carrera 11A # 96-51 Oficina 203, Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).
3. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la Ley.

*J-*

**C. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES Y/O BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES:**

1. Que se le rindan los informes de recaudo de cartera a los que haya lugar según lo estipulado en el Numeral 9 de la Cláusula Décima Segunda del presente contrato.
2. Que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, gire a su favor las sumas de dinero indicadas en el ACUERDO PRIVADO y que se describen en la Cláusula Décima Primera del presente contrato, hasta concurrencia de los dineros del FIDEICOMISO y respetando la prelación de pagos.
3. Autorizar únicamente las modificaciones al presente contrato que impliquen una desmejora en sus derechos como BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES o la imposición de obligaciones a su cargo diferentes a las establecidas en el presente contrato.
4. Se reconozca que sobre él no recae obligación alguna frente a los PROMITENTES COMPRADORES respecto al PROYECTO, ni participa de la calidad de constructor, promotor, vendedor, diseñador o similares y, por lo mismo, no responde por la calidad o estabilidad de las obras, toda vez que el desarrollo del PROYECTO es de interés y responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
5. En caso de existir alguna queja o reclamación, podrá contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA: Teléfono: +57 (1) 610 8161 - +57 (1) 610 8164 / correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) / Dirección: Carrera 11A # 96-51 Oficina 203, Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).
6. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la Ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE LOS ENCARGANTES Y/O PROMITENTES COMPRADORES:** Además de otras establecidas en el presente contrato, las siguientes son obligaciones de los PROMITENTES COMPRADORES:

1. Realizar los aportes y/o pagos únicamente al Fondo Abierto Alianza, a los que se obligan bajo la respectiva CARTA DE INSTRUCCIONES, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
2. Abstenerse de entregar sumas de dinero a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o al GERENTE, directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de éstos.
3. Obtener aprobación de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE PROMOTOR para la cesión de los derechos derivados de la PROMESA DE COMPRAVENTA o del ENCARGO FIDUCIARIO (CARTA DE INSTRUCCIONES) constituido en el Fondo Abierto Alianza, según corresponda.
4. Actualizar la información requerida por ALIANZA, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

**PARÁGRAFO 1.** Los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente Contrato de Fiducia Mercantil diferentes del derecho a recibir la o las Unidades Inmobiliarias del PROYECTO de que trata la PROMESA DE COMPRAVENTA celebrada con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, a suscribir la correspondiente ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA y a realizar el pago del precio de





la respectiva Unidad Inmobiliaria. La calidad de PROMITENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

**PARÁGRAFO 2.** Los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES serán invertidos temporalmente en el respectivo Fondo Abierto Alianza. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del ENCARGANTE y/o PROMITENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente Contrato de Fiducia Mercantil.

**PARÁGRAFO 3.** Los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes y/o utilidades del FIDEICOMISO.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. DERECHOS DE LOS ENCARGANTES Y/O PROMITENTES COMPRADORES:** Además de otros establecidos en el presente contrato, los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES bajo el presente Contrato de Fiducia Mercantil tienen derecho a:

1. Que la FIDUCIARIA les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el Numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. La transferencia a los PROMITENTES COMPRADORES del derecho de dominio de la Unidad Inmobiliaria del PROYECTO objeto de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA, una vez haya culminado la construcción de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas en este contrato para el efecto.
3. Que en caso de que no se cumplan las CONDICIONES DE GIRO de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, dentro del plazo establecido para el efecto, a que le sean restituidos los recursos que integren el ENCARGO FIDUCIARIO (CARTA DE INSTRUCCIONES) constituido por el respectivo ENCARGANTE en el Fondo Abierto Alianza, así como los rendimientos que la inversión de dichos recursos haya podido generar en el citado fondo.
4. Que en caso de existir alguna queja o reclamación, los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES podrán contactarse con el Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA: Teléfono: +57 (1) 610 8161 - +57 (1) 610 8164 / correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com / Dirección: Carrera 11A # 96-51 Oficina 203, Edificio Oficity, Bogotá- Página Web: www.ustarizabogados.com.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:** Son los mismos FIDEICOMITENTES, es decir, las sociedades PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S., MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A. e INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, en provecho de los cuales se celebra el presente contrato, cuyo beneficio en el FIDEICOMISO se determina a continuación:

- **BENEFICIARIO PROMOTOR:** Es PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S., quien ostenta el 100% de los DERECHOS FIDUCIARIOS que conforman el FIDEICOMISO, sin perjuicio del beneficio que corresponde al BENEFICIARIO CONSTRUCTOR y al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES.

- **BENEFICIARIO CONSTRUCTOR:** Es la sociedad MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A., cuyo beneficio se encuentra representado en el derecho a que se le reconozcan los honorarios por el desarrollo de sus labores de urbanizador y constructor del PROYECTO.
- **BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES:** Es la sociedad INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, quien una vez transferidos los INMUEBLES al FIDEICOMISO adquiere, en principio, los derechos fiduciarios vinculados a dichos INMUEBLES y a los aportes en recursos que efectúe para la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Una vez se lleve a cabo la cesión de sus derechos fiduciarios vinculados a los INMUEBLES a favor del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, adquirirá única y exclusivamente el derecho preferente a recibir el valor pendiente de pago que le corresponde por la transferencia de los INMUEBLES al FIDEICOMISO, conforme a lo pactado en el ACUERDO PRIVADO, valor que se pagará de tiempo en tiempo a título de beneficio al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, según se indica en el Numeral 9, Literal B de la Cláusula Décima Primera del presente contrato.

Cuando el FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES y BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES reciba el valor total del PRECIO que le corresponde, dejará de ser beneficiario del presente FIDEICOMISO y perderá de manera automática todo interés y vínculo jurídico y económico en este contrato. El beneficio que le corresponde al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES solo se podrá disminuir cuando se acrediten de manera expresa los pagos realizados, para lo cual bastará la presentación ante la FIDUCIARIA de los soportes de giros realizados por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO y de los pagos que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR haya efectuado directamente al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, para lo cual, en este último caso, se deberá adjuntar a dichos soportes cualquier documento mediante el cual el BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES manifieste haber recibido dichos recursos como parte de pago del PRECIO de los INMUEBLES.

**PARÁGRAFO. EXCEDENTES Y/O UTILIDADES:** Los excedentes y/o utilidades que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el ACTIVO del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, será para el BENEFICIARIO PROMOTOR, después de pagar el CRÉDITO CONSTRUCTOR, el PRECIO de los INMUEBLES al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, los honorarios del BENEFICIARIO CONSTRUCTOR y los demás pasivos del FIDEICOMISO, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. CESIÓN DEL BENEFICIO:** Será también FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, el tercero a quien un FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO o sus cesionarios ceda parcial o totalmente sus derechos y/o posición contractual en el FIDEICOMISO, quien en virtud de esa cesión tomará el carácter de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO en la proporción y calidad cedida. Para que dicha cesión surta efectos, debe tener la aceptación





expresa de todos los restantes FIDEICOMITENTES PROMOTORES, en caso de ser varios, y de la FIDUCIARIA, y deberá perfeccionarse a través de un Contrato de Cesión de Posición Contractual, que para que sea registrado ante ALIANZA deberá ser:

1. Por escrito en 3 ejemplares iguales, firmados por cedente y cesionario. El escrito contendrá identificación completa de las partes, porcentaje cedido, título por el cual se cede, la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el Contrato de Fiducia Mercantil, y de asumir la totalidad de obligaciones y derechos que se derivan de este contrato.
2. Al contrato se anexará por lo menos: Formato de Vinculación y pagaré en blanco firmado por el cesionario, acompañado, en cuanto aplique, de certificado de existencia y representación legal, autorización de órgano competente o poderes, declaración de renta o certificado de ingresos, estados financieros, fotocopia de cédula con firma original y huella dactilar.
3. Adjunto con el documento privado, el (los) cesionario(s) deberá(n) suscribir un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones, a favor de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en los mismos términos del pagaré y carta de instrucciones suscrito por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
4. El contrato y sus anexos se radicarán en la Sección de Recepción de ALIANZA, acompañado del pago de la comisión que dicho acto genera y la FIDUCIARIA procederá a efectuar el registro correspondiente.

**PARÁGRAFO 1. FORMALIDADES DE LA CESIÓN:** Siempre que se hayan cumplido todos los requisitos establecidos, se otorgará el Contrato de Cesión de Posición Contractual en 3 ejemplares que suscribirán las partes cedente y cesionario, y la FIDUCIARIA, esta última como constancia de aceptación y notificación de la cesión. A cada una de las partes suscriptoras se le entregará uno de tales ejemplares. La FIDUCIARIA procederá inmediatamente con base en el contrato, a registrar la cesión.

**PARÁGRAFO 2. CESIÓN POR PARTE DE CESIONARIOS:** El mismo trámite aquí previsto para las cesiones que hagan los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, se hará a las cesiones que los cesionarios hagan de su posición contractual o de sus beneficios.

**PARÁGRAFO 3. ALIANZA** se reservará el derecho de objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA:** El FIDEICOMITENTE PROMOTORA pagará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de forma solidaria e indivisible en caso de ser varios, a título de remuneración, las siguientes sumas de dinero:

1. **ESTRUCTURACIÓN FIDEICOMISO:** Dos Millones de Pesos Mcte (\$2'000.000) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagaderos a la firma del presente contrato.
2. **ETAPA DE PREVENTAS:** Durante la etapa de preventas, una comisión fiduciaria mensual equivalente a UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (1 SMMLV), que finaliza den la fecha en que se cumplan las condiciones de giro de la PRIMERA ETAPA del PROYECTO.



3. **ETAPA CONSTRUCCIÓN:** Durante toda la etapa de construcción del PROYECTO, es decir, desde su inicio de construcción (FASE OPERATIVA) de la PRIMERA ETAPA del PROYECTO, que para este caso es la de cumplimiento de las condiciones de giro de dicha PRIMERA ETAPA, y hasta la terminación de la construcción de la última torre del PROYECTO, una comisión fiduciaria mensual equivalente a SEIS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (6 SMMLV) por mes o fracción de mes, con un mínimo de TREINTA (30) meses de causación, pagadera la primera suma dentro de los diez (10) primeros días del mes siguiente de lograrse las condiciones de inicio del PROYECTO y así sucesivamente los mismos días de cada mes.
4. MEDIO SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1/2 SMMLV) por cada registro de cesiones que llegaren a solicitar los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, y los ENCARGANTES y/o los PROMITENTES COMPRADORES, o sus cesionarios, pagaderos por el cedente.
5. TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMMLV) por cada registro de pignoraciones, o promesa de hipoteca, pagadero por quien pignore o prometa en hipoteca su participación.
6. TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES (3 SMMLV) por mes, a partir del mes siguiente a la terminación del cobro de comisiones de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN que se menciona en el Numeral 3 de esta Cláusula y hasta la liquidación final del FIDEICOMISO.
7. En caso de que surjan en desarrollo del contrato asistencia a reuniones, actuaciones no contempladas en el mismo o actuaciones judiciales que requieran la asistencia de funcionarios de ALIANZA, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente manera: Presidente Un (1) Salario Mínimo Legal Vigente, Vicepresidente Cero Punto Siete (0.7) Salario Mínimo Legal Vigente, Gerente o Director Cero Punto Cinco (0.5) Salario Mínimo Legal Vigente.

**PARÁGRAFO 1.** Esta comisión incluye llevar la contabilidad del FIDEICOMISO bajo NORMAS NIF NORMALES GRUPO 3.

**PARÁGRAFO 2.** En caso de que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR requiera llevar la contabilidad del FIDEICOMISO bajo NORMAS NIF ESPECIALES GRUPO 1, se incrementa la comisión de ALIANZA en UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE (1 SMMLV) por mes.

Se debe tener presente que bajo este GRUPO 1, es obligatorio reportar en formatos especiales a la Superintendencia Financiera de Colombia, tener siempre Auditoría y es obligatorio el dictamen mensual de la Revisoría Fiscal, y el costo de estos dictámenes son a cargo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

**PARÁGRAFO 3:** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR mediante la suscripción del presente contrato autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a nombre del FIDEICOMISO y sea radicada al correo electrónico factura\_pn@mt.com.co. Así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

**Aspectos para tener en cuenta:**

- Se cobrará el Impuesto al Valor Agregado I.V.A. de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.
- Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y, en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE PROMOTOR mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- El retardo en el pago de las comisiones dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
- Todos los gastos del FIDEICOMISO, incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, papelería, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y, en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE PROMOTOR mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- El FIDEICOMITENTE PROMOTOR suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO como garantía del pago de las comisiones y de los gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- Los giros destinados al PROYECTO deberán realizarse mediante transferencias electrónicas vía ACH o a través de traslados a Fondos previamente constituidos en la CARTERA COLECTIVA ABIERTA - ALIANZA (antes denominada F.C.O Alianza).
- Cualquier gestión adicional diferente a las mencionadas en este contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes, siempre y cuando ALIANZA acepte la gestión.

**PARÁGRAFO 2.** La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato, si al momento de su solicitud o ejecución se estuviere en mora o retraso en la cancelación de tres (3) comisiones fiduciarias que se establecen a su favor, y también en el evento en que las licencias salgan a nombre de ALIANZA o del FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se niegue a realizar la cesión de las mismas a su favor, o aceptando hacerlo no lo haga, o si dicha cesión no sea aceptada por la entidad competente.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO:** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR pagará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. la totalidad de costos y gastos del FIDEICOMISO, obligándose a cancelarlos dentro de los plazos exigidos por la FIDUCIARIA, mediante la presentación de la cuenta de cobro respectiva, para lo cual, la nota de cobro de ALIANZA junto con el documento que le sirva de soporte prestará mérito ejecutivo.

Se considerarán como costos y gastos del FIDEICOMISO, pero sin limitarse a éstos, los siguientes:

1. La Comisión Fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo).
4. El pago de honorarios, costas procesales, agencias en derecho y demás gastos que se causen en los procesos judiciales, administrativos, arbitrales, conciliaciones y demás trámites legales en que deba incurrir ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la





celebración, prórroga(s), ejecución, defensa, terminación y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario que se suscribirá posteriormente, como consecuencia del desarrollo del PROYECTO y defensa de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.
12. Los gastos que se llegaren a causar por el otorgamiento de este contrato o sus incrementos y demás gastos como impuestos o comisiones que se causen en desarrollo de este contrato o que se generen en la disolución y liquidación, ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario.

**PARÁGRAFO. DISPOSICIONES COMUNES DE COSTOS Y GASTOS:** Serán disposiciones comunes aplicables a los costos y gastos, las siguientes:

1. El valor de la totalidad de los costos y gastos en que incurra ALIANZA y/o el FIDEICOMISO con ocasión de la celebración, prórroga(s), ejecución, terminación, defensa y/o liquidación del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario, podrá ser automáticamente descontado de los recursos administrados por el FIDEICOMISO y, en caso de ser éstos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, mediante la generación de las cuentas de cobro respectivas.
2. El retardo en el pago del valor de los costos y gastos dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
3. ALIANZA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil y/o Comodato Precario, si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación del valor de los costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA o por su Revisor Fiscal o su Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.
5. La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente Contrato de Fiducia Mercantil. En el evento que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola



demonstración sumaria de los mismos, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE PROMOTOR con una antelación de 5 días hábiles.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. DURACIÓN:** El término de duración del presente contrato será el necesario para el cumplimiento de su objeto y nunca será menor a la vigencia del CRÉDITO CONSTRUCTOR aprobado por la ENTIDAD FINANCIADORA que financie el PROYECTO o alguna de sus ETAPAS.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN:** Sin perjuicio de lo previsto en este contrato, éste se terminará por cualquiera de las siguientes causas:

1. Por haberse agotado el objeto, en cuyo caso, ALIANZA procederá oficiosamente a la liquidación.
2. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
3. Por acuerdo entre las partes.
4. Por decisión judicial.
5. Por encontrarse las licencias de urbanismo y/o construcción a nombre de ALIANZA y/o del FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se negare a realizar la cesión de las mismas a su favor o aceptando hacerlo no lo haga, o si dicha cesión no sea aceptada por la entidad competente.
6. Por el acaecimiento de alguna de las causales previstas en el Artículo 1240 del Código de Comercio, exceptuando el Numeral 6° de dicho Artículo.
7. Por aparecer reportado el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR en cualquiera de las listas de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de Activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton.
8. Por determinación de ALIANZA, facultad que expresamente se reserva para los eventos contemplados en el Artículo 1232 del Código de Comercio.
9. Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR, o sus cesionarios, en lo relacionado a actualizar la información establecida en el presente contrato.
10. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los INMUEBLES en los cuales se desarrollará el PROYECTO, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollarlo.
11. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de 3 meses.
12. Por las demás causales previstas en la Ley.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR la Liquidación Anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO de determinada ETAPA del PROYECTO, al FIDEICOMITENTE PROMOTOR se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados.



Así mismo, en caso de no obtenerse las CONDICIONES DE GIRO de la PRIMERA ETAPA del PROYECTO, se transferirán los INMUEBLES al BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES, previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR. En caso de obtenerse las CONDICIONES DE GIRO de la PRIMERA ETAPA del PROYECTO, pero no de cualquiera de las demás ETAPAS, se transferirán los INMUEBLES de las ETAPAS no desarrolladas al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, previa cancelación por parte de este de los costos de legalización a que haya lugar.

De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, de ser procedentes, los gastos, costos, multas y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito CARTAS DE INSTRUCCIONES, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) El pago del CRÉDITO CONSTRUCTOR. (iv) El pago del PRECIO de los INMUEBLES. (v) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes y/o utilidades se entregarán al BENEFICIARIO, o a quien este designe, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

**PARÁGRAFO 1.** Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente Cláusula, se iniciará siempre y cuando todas las Unidades Resultantes del PROYECTO comprometidas con PROMITENTES COMPRADORES hayan sido transferidas a su favor, según corresponda, lo cual deberá constar en el certificado de tradición y libertad correspondiente a cada Unidad Inmobiliaria del PROYECTO, y en ningún caso podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos PROMITENTES COMPRADORES.

Mientras lo establecido en el presente Parágrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

**PARÁGRAFO 2.** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR con la firma del presente contrato.



**PARÁGRAFO 3.** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, éste se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los 5 días hábiles siguientes al que se les presente la cuenta respectiva.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. LUGAR DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Las partes fijan como lugar para el cumplimiento de las obligaciones la ciudad de Medellín.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES:** Se tendrán como direcciones de las Partes para surtir la totalidad de las notificaciones a que haya lugar, sin perjuicio que se le informe oportunamente a la FIDUCIARIA y por el procedimiento establecido en el presente contrato otras diferentes:

- **LA FIDUCIARIA:**

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Dirección: Carrera 43 A # 14-57 Piso 8 de Medellín - Antioquia  
Teléfono: 540-20-00

- **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y BENEFICIARIO PROMOTOR:**

**PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.**

Dirección: Calle 18 Sur, Carrera 41 AA No. 149 de Medellín (Antioquia)  
Teléfono: 352 6363  
Correo electrónico: damesa@mt.com.co, ohcelis@mt.com.co, juridica@mt.com.co  
Contacto: David Mesa Pérez y Jimena Ramírez Vargas

- **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y BENEFICIARIO PROMOTOR CONSTRUCTOR:**

**MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.**

Dirección: Calle 18 Sur, Carrera 41 AA No. 149 de Medellín (Antioquia)  
Teléfono: 352 6363  
Correo electrónico: damesa@mt.com.co, ohcelis@mt.com.co, juridica@mt.com.co  
Contacto: David Mesa Pérez y Jimena Ramírez Vargas

- **EL FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES Y BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES:**

**INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**

Dirección: Carrera 43 A 18 Sur 135, Interior 720, Sao Paulo Plaza, de Medellín (Antioquia)  
Teléfono: 313 4575  
Correo electrónico: lasan@une.net.co  
Contacto: Gabriel Antonio Laverde Escobar

- **Correo Electrónico para Envío de Facturas: factura\_pn@mt.com.co**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. PREVISIÓN EN CASO DE NO LOCALIZACIÓN:** En el evento que no sea posible la localización de algún FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, e igualmente en el evento en que ALIANZA opte por proceder a terminar unilateralmente el Contrato de Comodato Precario que se suscribirá posteriormente, se procederá de la siguiente forma:

Para el caso del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no localizable, luego del envío de 2 comunicaciones escritas con intervalos de 10 días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresa y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO, de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. ALIANZA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los ACTIVOS del FIDEICOMISO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará a los demás FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, si hubiere, y si éstos tampoco aportan los recursos, la FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato y procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el Numeral 2 siguiente.
2. Agotado el objeto del contrato o en caso de proceder a terminarlo por cualquier de las causales aquí establecidas, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO de la siguiente manera:
  - A. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, se procederá así: los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS identificados al inicio del presente contrato, desde ya con la firma del mismo, otorgan poder especial, amplio, suficiente y de carácter irrevocable a favor de ALIANZA para que en su condición de apoderada y, por ende, en su nombre y representación, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva que ésta administre, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO, y se hubiera cancelado la remuneración de ALIANZA.
  - B. Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO que de conformidad con el presente contrato deban ser restituidos y/o transferidos como beneficio a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, se procederá de la siguiente forma: los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS identificados al inicio del presente contrato, desde ya con la firma del mismo, otorgan poder especial, amplio, suficiente y de carácter irrevocable a favor de ALIANZA, en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, para que en su condición de apoderada y, por ende, en su nombre y representación, otorgue la escritura pública en el caso de los Inmuebles, quedando facultada para realizar declaraciones sobre el estado civil y del sometimiento o no a la afectación de vivienda familiar, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud del cual le sean transferidos los bienes en restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

*J-*



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

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO:** Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. La FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará durante toda la vigencia del presente contrato y/o sus prorrogas, a los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS, PROMITENTES COMPRADORES y, en general, a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

- A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las Carteras Colectivas y fondos administrados por ALIANZA.
- B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** La FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. ALIANZA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones

pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT.

- C. RIESGO OPERATIVO:** La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.
- D. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el ACTIVO se vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

**PARÁGRAFO.** Las partes, con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato y, de igual forma, se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. NULIDAD PARCIAL:** Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las Leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato, de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. MÉRITO EJECUTIVO:** En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO, y a cargo de los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** La responsabilidad que adquiere ALIANZA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión y de ninguna manera se garantizan rentabilidades.

Queda entendido que la FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por:

- 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, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, entre otros, relacionados con el desarrollo del mencionado PROYECTO.





- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES una vez estos sean entregados al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o la GERENCIA.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría y demás aspectos del 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.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS y/o los PROMITENTES COMPRADORES.

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

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. COMITÉ FIDUCIARIO:** Una vez sea registrado por parte de ALIANZA más de cuatro (4) FIDEICOMITENTES PROMOTORES con facultad de impartir instrucciones, la FIDUCIARIA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como tal al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de 5 días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en la misma se designen 3 personas que serán los miembros del COMITÉ FIDUCIARIO. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE PROMOTOR. Las decisiones de dicho COMITÉ constarán en acta suscritas por todos sus miembros. Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES PROMOTORES que representen al menos la mitad más uno de los DERECHOS FIDUCIARIOS en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hace presente un número plural de FIDEICOMITENTES PROMOTORES que representen tal mayoría, los designará el o los FIDEICOMITENTES PROMOTORES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las Cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y, en especial, por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA.** La falta o demora de cualquiera de las partes en ejercer cualquiera de las facultades o derechos consagrados en este contrato, o a exigir su cumplimiento, no se interpretará como una renuncia a dichos derechos o facultades ni afectará la validez, total o parcial, del contrato ni el derecho de la respectiva parte de ejercer posteriormente tales facultades o derechos, salvo disposición legal en contrario.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. ANEXOS:** Forman parte integrante del presente contrato como anexos, los siguientes documentos:



**Alianza**  
Fiduciaria

FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP

- Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín de PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.
- Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín de MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.
- Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín de INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA.
- Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y la Superintendencia Financiera de Colombia de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
- CONTRATO PARA LA UTILIZACIÓN DEL SERVICIO DE ALIANZA EN LÍNEA.
- Copia del ACUERDO PRIVADO y sus respectivos Otrosíes.

En señal de conformidad se firma en Medellín, en 3 documentos originales, a los 01 días del mes de diciembre de 2020.

**FIDEICOMITENTE PROMOTOR  
Y BENEFICIARIO PROMOTOR**

\_\_\_\_\_  
**OSCAR CELIS MARÍN**  
C.C. 70.064.179  
Representante Legal:  
**PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.**  
NIT. 901.412.587-8

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR**

\_\_\_\_\_  
**OSCAR CELIS MARÍN**  
C.C. 70.064.179  
Representante Legal:  
**MUROS Y TECHOS INGENIEROS  
ARQUITECTOS S.A.**  
NIT. 800.096.890-2

**FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES  
Y BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES**

\_\_\_\_\_  
**GABRIEL ANTONIO LAVERDE E.**  
C.C. 3.342.964  
Representante legal:  
**INVERSIONES LA ESCOBAR S.A.S.**  
NIT. 900.102.796-7

**FIDUCIARIA**

\_\_\_\_\_  
**CATALINA POSADA MEJÍA**  
C.C. 43.733.043  
Representante legal:  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
NIT. 860.531.315-3

**OTROSÍ No. 1 – MODIFICACIÓN PARCIAL  
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN  
INMOBILIARIA**

**FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP  
NIT. 830.053.812-2**

Entre los suscritos, a saber:

**1. EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y BENEFICIARIO PROMOTOR:**

**DAVID MESA PÉREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.127.010, quien obra en calidad de Gerente y, como tal, en nombre y representación legal de la sociedad comercial con domicilio principal en Medellín denominada **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.**, identificada con NIT. 901.412.587-8, constituida por documento privado de los Accionistas del 21 de julio de 2020, inscrito en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 18 de septiembre de 2020, bajo el número 20835 del Libro IX del registro mercantil, con amplias facultades estatutarias para celebrar este acto, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal de dicha compañía expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el cual se anexa como parte integrante de este contrato; sociedad que se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR**.

**2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR:**

**OSCAR CELIS MARÍN**, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.064.179, obrando en calidad de Gerente y, por ende, en nombre y representación legal de la sociedad con domicilio principal en Medellín denominada **MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.**, identificada con NIT. 800.096.890-2, legalmente constituida por Escritura Pública Número 888 del 22 de mayo de 1990, otorgada en la Notaría 17 de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 1° de junio de 1990, en el Libro 9, bajo el número 4.707, con amplias facultades estatutarias para celebrar este acto, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal de dicha compañía expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el cual se anexa como parte integrante de este contrato; sociedad que se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIO CONSTRUCTOR**.

**3. LA FIDUCIARIA:**

**CATALINA POSADA MEJÍA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien obra en calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, y como tal, en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros (fiduciaria) constituida por Escritura Pública Número 545, otorgada el 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10ª del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, mediante Resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, debidamente facultada

por los estatutos para la celebración de este contrato; constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se anexan como parte integrante de este contrato; sociedad que se ha venido denominando **ALIANZA** y/o la **FIDUCIARIA**.

Todos en conjunto denominados las “**PARTES**” y cada uno de ellos como la “**PARTE**”, hemos decidido de mutuo acuerdo modificar parcialmente el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** constitutivo del **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP** (en adelante el “**CONTRATO DE FIDUCIA**” o simplemente el “**CONTRATO**”), que se regirá por las Cláusulas que luego se consignan, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

1. Que, mediante la celebración por Documento Privado del referido **CONTRATO DE FIDUCIA**, suscrito el primero (1°) de diciembre de 2020, se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP** (en adelante el “**FIDEICOMISO**”), cuya finalidad consiste, a grandes rasgos, en servir de vehículo fiduciario que permita a la sociedad **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.** adelantar la comercialización, ejecución, construcción y desarrollo integral del proyecto inmobiliario denominado **VILLA GABRIELA** (en adelante el “**PROYECTO**”).
2. Que la sociedad **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.** ostenta actualmente la calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **BENEFICIARIO PROMOTOR** en el **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP**, quien es la encargada de llevar a cabo, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, la ejecución y desarrollo del **PROYECTO**. Mientras que la sociedad **MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.** ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **BENEFICIARIO CONSTRUCTOR** del mencionado **FIDEICOMISO**, quien, como contratista, por su exclusiva cuenta y riesgo, se encargará de la construcción del **PROYECTO**, por lo cual tendrá derecho a que se le reconozca una contraprestación por dichos servicios.
3. Que, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Décima Sexta del **CONTRATO DE FIDUCIA**, el mismo se podrá modificar de común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y la **FIDUCIARIA**. Sin embargo, las modificaciones que alteren los derechos e impongan obligaciones al **FIDEICOMITENTE SALDO VALOR LOTES** y/o al **BENEFICIARIO SALDO VALOR LOTES** requerirán su autorización. Teniendo en cuenta que con la presente modificación no se alteran los derechos de este último, no se requiere aportar su autorización.

En virtud de lo anterior, comparece en este OTROSÍ el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, como quiera que se aclarará su beneficio en el **FIDEICOMISO**.

4. Que las sociedades **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.** y **MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.**, obrando en las calidades antes mencionadas, han instruido a **ALIANZA**, instrucción que se entiende impartida con la firma del presente

OTROSÍ, para modificar parcialmente el CONTRATO DE FIDUCIA, en los términos que más adelante se establecen, como consecuencia de las exigencias planteadas por BANCOLOMBIA S.A., entidad que financiaría la construcción de la ETAPA 1 del PROYECTO, con el fin de obtener el desembolso del CRÉDITO CONSTRUCTOR.

Teniendo en cuenta las anteriores Consideraciones, las PARTES acuerdan las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Se modifica el Numeral 6 de la Cláusula Primera del CONTRATO denominada “Definiciones”, el cual en adelante se establece así:

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

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

(...)

- 6. BENEFICIARIO CONSTRUCTOR:** *Es el mismo FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A., cuyo beneficio estará vinculado a la contraprestación a la que tendrá derecho por el desarrollo de sus labores de urbanizador y constructor del PROYECTO, lo cual será acordado directamente con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.*

(...)”

**NOTA.** Todos los demás Incisos y Numerales de la Cláusula Primera del CONTRATO que no fueron modificados, continúan vigentes y conservan plena validez al permanecer igual.

**SEGUNDA.** Se modifica el Numeral 11 del Parágrafo 1 de la Cláusula Segunda del CONTRATO denominada “Objeto del Contrato”, el cual en adelante se establece así:

**CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO:** (...)

(...)

**PARÁGRAFO 1. ASPECTOS EXCLUIDOS DEL OBJETO:** *Dentro de las funciones y obligaciones a cargo de ALIANZA como entidad fiduciaria, no se incluyen, entre otras, las siguientes:*

(...)

- 11.** *Cuando ALIANZA sea citada o deba intervenir directamente como entidad fiduciaria y/o como vocera del FIDEICOMISO en procesos de cualquier orden (judicial, arbitral, administrativo, conciliaciones, etc.), relacionadas con el FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP,*

*corresponderá al FIDEICOMITENTE PROMOTOR designar el abogado a quien la FIDUCIARIA deberá otorgar el respectivo poder y definir la orientación que deberá darse al proceso, suministrando los recursos para el pago de los honorarios, costas y gastos judiciales. Adicionalmente, se acordará previamente con ALIANZA la comisión fiduciaria a su favor por el incremento en sus labores ordinarias y, en todo caso, tanto la comisión fiduciaria como los honorarios del abogado podrá deducirlos de los RECURSOS FIDEICOMITIDOS o cobrarla en los términos del presente contrato.*

(...)"

**NOTA.** Todos los demás Incisos, Numerales y Parágrafos de la Cláusula Segunda del CONTRATO que no fueron modificados, continúan vigentes y conservan plena validez al permanecer igual.

**TERCERA.** Se adiciona un inciso al Parágrafo 2 de la Cláusula Quinta del CONTRATO, denominada "Proyecto Inmobiliario", en los términos que a continuación se establecen:

**"CLÁUSULA QUINTA. PROYECTO INMOBILIARIO: (...)**

(...)

**PARÁGRAFO 2. PROYECTO POR ETAPAS:** *El FIDEICOMITENTE PROMOTOR se reserva la facultad de construir o no la totalidad de las ETAPAS que lo lleguen a conformar, sin que se genere para los PROMITENTES COMPRADORES ningún tipo de expectativa patrimonial o jurídica sobre el resto de las ETAPAS y/o predios no desarrollados, ni obligaciones a su cargo que presten ningún tipo de mérito ejecutivo.*

*Igualmente, se aclara expresamente que la ETAPA 1 del PROYECTO será construida sobre una porción de área aproximada de 9.359,55 metros cuadrados del INMUEBLE identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1316759 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur.*

(...)"

**NOTA.** Todos los demás Incisos y Parágrafos de la Cláusula Quinta del CONTRATO que no fueron adicionados, continúan vigentes y conservan plena validez al permanecer igual.

**CUARTA.** Se modifica el texto inicial de la Cláusula Novena del CONTRATO denominada "Reglas Especiales para Cuando el Proyecto Requiere Crédito" y se adiciona un nuevo Literal a dicha Cláusula, el Literal H, en los términos que a continuación se establecen:

**"CLÁUSULA NOVENA. REGLAS ESPECIALES PARA CUANDO EL PROYECTO REQUIERE CRÉDITO:** *Si a juicio del FIDEICOMITENTE PROMOTOR el PROYECTO requiere CRÉDITO CONSTRUCTOR, la GERENCIA adelantará los trámites pertinentes ante una ENTIDAD FINANCIADORA vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, e impartirá instrucciones a ALIANZA para que, en calidad de vocera del FIDEICOMISO, otorgue las garantías reales y personales pertinentes, sin limitación alguna más que su destinación al desarrollo del PROYECTO, momento a partir del cual se activarán las siguientes Cláusulas a favor de la ENTIDAD FINANCIADORA:*

(...)

- H. GARANTÍAS:** *El FIDEICOMISO tendrá la capacidad de ser titular y/o deudor del CRÉDITO CONSTRUCTOR, en virtud de lo cual podrá suscribir títulos valores y/u otorgar garantías reales sobre los INMUEBLES fideicomitados que para el efecto se requieran, sin límite en la cuantía, de acuerdo a las instrucciones que para el efecto imparta la GERENCIA del PROYECTO a la FIDUCIARIA."*

**NOTA.** Todos los demás Incisos y Literales de la Cláusula Novena del CONTRATO que no fueron adicionados, continúan vigentes y conservan plena validez al permanecer igual.

**QUINTA.** Se modifica el Numeral 3 del Literal B de la Cláusula Décima Primera del CONTRATO denominada "Instrucciones Especiales", el cual en adelante se establece así:

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

(...)

**B. DURANTE EL PERÍODO OPERATIVO:**

- 3.** *Poner a disposición del FIDEICOMITENTE PROMOTOR o de quienes éste indique, los recursos del FIDEICOMISO en un plazo de 3 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de cada solicitud, salvo aquellos recursos derivados de los subsidios otorgados para la adquisición de Unidades Inmobiliarias resultantes de la ETAPA 1 del PROYECTO, los cuales deberán ser puestos a disposición únicamente de BANCOLOMBIA S.A. mientras no haya sido cancelada la totalidad del CRÉDITO CONSTRUCTOR otorgado para financiar la construcción de la ETAPA 1 del PROYECTO, por lo que cualquier instrucción en contrario no podrá ser acatada por la FIDUCIARIA. Una vez dicho CRÉDITO CONSTRUCTOR haya sido cancelado, los recursos derivados de los subsidios podrán ser puestos a disposición del FIDEICOMITENTE PROMOTOR o de quienes éste indique.*

(...)"

**NOTA.** Todos los demás Incisos, Literales y Numerales de la Cláusula Décima Primera del CONTRATO que no fueron adicionados, continúan vigentes y conservan plena validez al permanecer igual.

**SEXTA.** Se modifica el Numeral 3.4. del Literal C de la Cláusula Décima Cuarta del CONTRATO denominada "Obligaciones de los Fideicomitentes y/o Beneficiarios y del Gerente", el cual en adelante se establece así:

**"CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS Y DEL GERENTE:**

(...)

- C. OBLIGACIONES DEL GERENTE:** *Será el encargado de adelantar la promoción, ventas y recaudo administrativo de la cartera del PROYECTO, y el manejo jurídico, técnico, financiero,*

tributario y administrativo del mismo, con total autonomía administrativa y sin injerencia de ALIANZA ni el FIDEICOMISO.

(...)

### **3. OBLIGACIONES DURANTE EL PERIODO OPERATIVO.**

- 3.4. Presentar a ALIANZA, cada 6 meses, contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** de la correspondiente **ETAPA** del **PROYECTO**, una certificación suscrita por el representante legal y el Revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en la que conste que los recursos puestos a su disposición hasta ese momento han sido invertidos en su totalidad en el desarrollo del **PROYECTO**. Esta certificación también deberá ser remitida con la misma periodicidad a la **ENTIDAD FINANCIADORA**, respecto de la **ETAPA 1** del **PROYECTO**.

(...)"

**NOTA.** Todos los demás Incisos, Literales y Numerales de la Cláusula Décima Cuarta del CONTRATO que no fueron adicionados, continúan vigentes y conservan plena validez al permanecer igual.

**SÉPTIMA.** Se modifica el Numeral 1 del Literal A de la Cláusula Décima Sexta del CONTRATO, denominada "Derechos de los Fideicomitentes y/o Beneficiarios", en los términos que a continuación se establecen:

#### **"CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Y/O BENEFICIARIOS:**

(...)

- A. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y/O BENEFICIARIO PROMOTOR:**  
Además de las generales establecidas en otras Cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. Autorizar la modificación y/o prórroga del presente contrato, previo acuerdo con la **FIDUCIARIA**, asumiendo respecto de los **PROMITENTES COMPRADORES** cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación. En todo caso, si dicha modificación al presente contrato implica una variación de su objeto, capacidad, garantía y fuente de pago, respecto de la **ETAPA 1** del **PROYECTO**, deberá contar con la autorización de la **ENTIDAD FINANCIADORA**.

(...)"

**NOTA.** Todos los demás Incisos, Literales y Numerales de la Cláusula Décima Sexta del CONTRATO que no fueron adicionados, continúan vigentes y conservan plena validez al permanecer igual.

**OCTAVA.** Se modifica el Inciso de la Cláusula Décima Novena del CONTRATO denominada "Beneficiarios del Fideicomiso", que hace referencia al beneficio del **BENEFICIARIO CONSTRUCTOR** en el **FIDEICOMISO**, en los términos que a continuación se establecen:

**“CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:** Son los mismos FIDEICOMITENTES, es decir, las sociedades PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S., MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A. e INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, en provecho de los cuales se celebra el presente contrato, cuyo beneficio en el FIDEICOMISO se determina a continuación:

(...)

- **BENEFICIARIO CONSTRUCTOR:** Es la sociedad MUROS Y TECHOS INGENIEROS ARQUITECTOS S.A., cuyo beneficio se encuentra representado en el derecho a que se le reconozca una contraprestación por el desarrollo de sus labores de urbanizador y constructor del PROYECTO, lo cual será acordado directamente con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR e instruido a la FIDUCIARIA para el desembolso de los recursos correspondientes.

(...)”

**NOTA.** Todos los demás Incisos y Parágrafos de la Cláusula Décima Novena del CONTRATO que no fueron modificados, continúan vigentes y conservan plena validez al permanecer igual.

**NOVENA.** Se adiciona un nuevo Parágrafo a la Cláusula Vigésima del CONTRATO denominada “Cesión del Beneficio”, el Parágrafo 4, en los términos que a continuación se establecen:

**“CLÁUSULA VIGÉSIMA. CESIÓN DEL BENEFICIO: (...)**

(...)

**PARÁGRAFO 4.** En el evento que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR opten por ceder parcial o totalmente sus derechos y/o posición contractual en el FIDEICOMISO, para que dicha cesión surta efectos y pueda ser registrada en la FIDUCIARIA, la misma deberá ser aprobada por la ENTIDAD FINANCIADORA.”

**NOTA.** Todos los demás Incisos, Numerales y Parágrafos de la Cláusula Vigésima del CONTRATO que no fueron adicionados, continúan vigentes y conservan plena validez al permanecer igual.

**DÉCIMA.** Se modifica el Parágrafo 1 de la Cláusula Vigésima Sexta del CONTRATO, denominada “Liquidación del Patrimonio Autónomo a la Terminación del Contrato”, el cual en adelante se establece así:

**“CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en el siguiente orden:

(...)

**PARÁGRAFO 1.** Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente Cláusula, se iniciará siempre y cuando se haya cancelado la totalidad del CRÉDITO CONSTRUCTOR otorgado para financiar la ejecución del PROYECTO y todas las Unidades Inmobiliarias resultantes del mismo comprometidas con PROMITENTES

*COMPRADORES hayan sido transferidas a su favor, según corresponda, lo cual deberá constar en el certificado de tradición y libertad correspondiente a cada Unidad Inmobiliaria del PROYECTO, y en ningún caso podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos PROMITENTES COMPRADORES.*

*Mientras lo establecido en el presente Parágrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.*

(...)”

**NOTA.** Todos los demás Incisos, Numerales y Parágrafos de la Cláusula Vigésima Sexta del CONTRATO que no fueron modificados, continúan vigentes y conservan plena validez al permanecer igual.

**DÉCIMA PRIMERA.** En todo lo demás quedan vigentes las estipulaciones contenidas en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, dejando sin efecto, de manera general, cualquier estipulación que contrarie las disposiciones contenidas en el presente OTROSÍ No. 1, el cual primará en caso de conflicto o duda sobre las contenidas en el CONTRATO inicial.

En señal de conformidad se firma en Medellín, en tres (3) documentos originales, a los veintidós (22) días del mes de julio de 2022.

**FIDEICOMITENTE PROMOTOR  
Y BENEFICIARIO PROMOTOR**



**DAVID MESA PÉREZ**  
C.C. 8.127.010  
Representante Legal  
**PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.**  
NIT. 901.412.587-8

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR  
Y BENEFICIARIO CONSTRUCTOR**



**OSCAR CELIS MARÍN**  
C.C. 70.064.179  
Representante Legal  
**MUROS Y TECHOS INGENIEROS  
ARQUITECTOS S.A.**  
NIT. 800.096.890-2



**FIDUCIARIA**



**CATALINA POSADA MEJÍA**  
C.C. 43.733.043  
Representante legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
NNIT. 860.531.315-3



## Alcaldía de Medellín

### 4TO ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “VILLA GABRIELA I”

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

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

Debido a que:

1. En la Minuta de Contrato de Compraventa se expresa lo siguiente:

*“CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULO Y MODO DE ADQUISICIÓN: El VENDEDOR adquirió el derecho de dominio sobre el INMUEBLE que aquí vende, así:*

2. *El predio sobre el cual se desarrolló el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL fue adquirido por el FIDEICOMISO, tal como a continuación se indica: Inicialmente, adquirió en mayor extensión los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 001-1316759 y 001-23229 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur ...”*

Se encuentra una discrepancia con lo expresado en la Licencia de Construcción Resolución No. C4-0912 del 27 de mayo de 2022, ya que están relacionadas las Licencias de Construcción con Números 001-166413, 001-1316766, 001-1316759 y 001-23229 y en el contrato de fiducia solo aparecen solamente las Matrícula Inmobiliaria Nos. 001-1316759 y 001-23229, es decir que las Matriculas Inmobiliarias 001-166413, 001-1316766, no hacen parte del mismo.

2. En la Nueva Minuta de Contrato de Promesa de Compraventa se expresa lo siguiente:

#### II. CONDICIONES GENERALES.

4. *“Que en el CONTRATO DE FIDUCIA se estipuló que la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, permitirá el desarrollo, por cuenta y riesgo exclusivo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, de la ETAPA 1 del Proyecto Inmobiliario denominado VILLA GABRIELA. Dicha ETAPA 1 será ejecutada como un Desarrollo Inmobiliario de Vivienda de Interés Página 3 de 22 Social (VIS) destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, sobre una porción de área aproximada de 9.359,55 metros cuadrados del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1316759 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, ubicado en el sector La Florida del Corregimiento de*

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

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



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





## Alcaldía de Medellín

*San Antonio de Prado de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia (en adelante, el "INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN"), la cual estará conformada por un total aproximado de ciento sesenta y ocho (168) Unidades de Vivienda de Interés Social (VIS) distribuidas en seis (6) Torres (en adelante, el "PROYECTO")."*

Al igual que en el punto 2, se observa una discrepancia con lo expresado en la Licencia de Construcción Resolución No. C4-0912 del 27 de mayo de 2022, ya que están relacionadas las Licencias de Construcción con Números 001-166413, 001-1316766, 001-1316759 y 001-23229 y en el contrato de fiducia solo aparece la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1316759.

Es imperativo dar explicación a las discrepancias que existen con respecto a las Matrículas Inmobiliarias relacionadas en la Licencia de Construcción C4-0912 del 27 de mayo de 2022 y las minutas de contratos aportados y se solicita además aportar copia del contrato fiduciario realizado entre la constructora/propietarios de los inmuebles y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

### En la respuesta aportada se explica lo siguiente:

Con respecto al punto 1.

*"Efectivamente, la Resolución No. C4-0912 del veintisiete (27) de mayo de 2022 fue expedida sobre las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-166413, 001-1316766, 001- 16759 y 001-23229, porque respecto de ellas se aprobó un Proyecto Urbanístico General (P.U.G). y una Licencia de Urbanización. Sin embargo, la Licencia de Construcción otorgada también mediante dicha Resolución fue aprobada solamente para la ETAPA 1 del Proyecto Inmobiliario VILLA GABRIELA, la cual hace parte de la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 del Plan Parcial para el Polígono de Expansión SA\_DE\_5, Macroetapa 1, sector La Florida del Corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín, adoptado mediante Decreto Municipal No. 1960 del doce (12) de diciembre de 2012 (en adelante el "**PLAN PARCIAL**")."*

*En este orden de ideas, si se verifica la referida Resolución No. C4-0912 del veintisiete (27) de mayo de 2022, se evidencia en el primer cuadro contenido en el Artículo Segundo del "Resuelve", el cual se muestra a continuación, que los inmuebles que conforman la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 del PLAN PARCIAL (en adelante la "U.A.U. 2") son los identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229, mientras que los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 001- 166413 y 001-1316766 conforman la Unidad de Actuación Urbanística No. 6 del PLAN PARCIAL (en adelante la "U.A.U. 6"):*

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

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



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





## Alcaldía de Medellín

| MATRICULAS INMOBILIARIAS   | FOLIO       | CBML        | AREA    | ESTRATO |
|----------------------------|-------------|-------------|---------|---------|
| U.A.U.6                    |             |             |         |         |
| LOTE 1                     | 001-1316766 | 80980080001 | 12930   | 3       |
|                            | 001-166413  | 80980080002 | 9086    | 3       |
| TOTAL AREA CATASTRAL       |             |             | 22016   |         |
| U.A.U.2                    |             |             |         |         |
| LOTE 2                     | 001-1316759 | 80980090095 | 10470   | 2       |
|                            | 001-23229   | 8098009801  | 4417    | 2       |
| TOTAL AREA CATASTRAL       |             |             | 14888   |         |
| LOTE CESION ANTICIPADA VIA |             |             |         |         |
| LOTE 3                     | 001-918558  | 80989990007 | 5498,75 |         |

Posteriormente, en el cuadro de “ÁREAS GENERALES P.U.G.” de la referida Resolución No. C4-0912 del veintisiete (27) de mayo de 2022, contenido en el Artículo Segundo del “Resuelve”, el cual se muestra a continuación, se evidencia que la ETAPA 1 del PROYECTO VILLA GABRIELA, desarrollo inmobiliario que estará conformado por un total de 6 ETAPAS independientes, hace parte de la U.A.U. 2, la cual, como ya se dijo anteriormente, está conformada por los predios identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229:

| P.U.G. LOTE VILLA GABRIELA SAN ANTONIO DE PRADO |                    |          |          |         |         |         |         |         |         |             |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|
| ÁREAS PÚBLICAS Y CESIONES                       |                    |          |          |         |         |         |         |         |         |             |
|                                                 | NORMA/PLAN PARCIAL |          |          | U.A.U.2 |         |         | U.A.U.6 |         |         | UNIDAD      |
|                                                 | U.A.U.2            | U.A.U.6  | TOTAL    | ETAPA 1 | ETAPA 2 | ETAPA 3 | ETAPA 4 | ETAPA 5 | TOTAL   |             |
| AREA BRUTA                                      | 0,00               | 0,00     | 0,00     | 3869,90 | 3869,90 | 1147,16 | 6035,16 | 6541,82 | 6438,81 | 36903,34 m² |
| AREA A CEDER EN VIAS                            | 337,00             | 5164,00  | 5501,00  | 103,76  | 97,86   | 19,27   | 1150,02 | 1429,43 | 2764,02 | 5564,36 m²  |
| AREA A CEDER EN RETIROS A QUEBRADA Y AMBIENTAL  | 5957,00            | 3478,00  | 9435,00  | 5033,07 | 596,32  | 504,72  | 1555,12 | 1770,67 |         | 9462,90 m²  |
| AREA NETA LOTE                                  | -337,00            | -5164,00 | -5501,00 | 9746,14 | 3791,94 | 1126,58 | 4885,14 | 8112,39 | 3674,79 | 31338,98 m² |
| AREA A CEDER EN EQUIPAMIENTOS                   |                    |          |          |         |         |         |         |         |         | m²          |
| DENSIDAD (100 VM/HA)                            |                    |          |          |         |         |         |         |         |         | m²          |
| INDICE DE OCUPACION (45% A.N.L.)                | -151,65            | -2323,80 | -2475,45 | 1406,96 | 726,76  | 212,00  | 1053,66 | 1373,40 | 1609,00 | 6384,98 m²  |
| INDICE DE CONSTRUCCION (0,6 A.B.L.)             |                    |          |          |         |         |         |         |         |         | m²          |

Finalmente, se aclara que en el CONTRATO DE FIDUCIA sí aparecen mencionadas las Matriculas Inmobiliarias Nos. 001-166413 y 001-1316766, las cuales conforman la U.A.U. 6 del PLAN PARCIAL (de acuerdo con el primer cuadro contenido en el Artículo Segundo del “Resuelve”), tal y como se evidencia en la Cláusula Primera - Numeral 22 y en la Cláusula Segunda - Parágrafo 1 del CONTRATO DE FIDUCIA, los cuales se transcriben a continuación. Lo que ocurre en este caso es que, respecto a dichas matrículas, solo se transferirá al FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP una porción de área resultante de las declaraciones de englobe, subdivisión y constitución de urbanización que se efectuarán sobre ambos inmuebles, ya que la sociedad PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S. está interesada en desarrollar únicamente la ETAPA 2, la cual hace parte de la U.A.U. 6 del PLAN PARCIAL, tal como se evidencia en el cuadro anterior. “

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

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



www.medellin.gov.co





## Alcaldía de Medellín

Con respecto al punto 2.

*“En este último punto nos permitimos solicitar remitirse a las explicaciones dadas en el punto anterior, aclarando que como en la actualidad se está solicitando permiso para la “Promoción, Anuncio y/o Desarrollo de las Actividades de Enajenación de Inmuebles.”, únicamente respecto de la ETAPA 1 del Proyecto Inmobiliario VILLA GABRIELA, en la Minuta de Contrato de Promesa de Compraventa que se remitió a su Despacho solo se hace referencia a dicha ETAPA, la cual hace parte de la U.A.U. 2 del PLAN PARCIAL, según lo explicado anteriormente, que a la vez se encuentra conformada por los predios identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229. Sin embargo, la ETAPA 1 será desarrollada sobre la parte superior de la U.A.U. 2 donde se encuentra ubicado el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 001-316759, motivo por el cual en el Modelo de Contrato de Promesa de Compraventa únicamente se hace referencia a dicha matrícula inmobiliaria.*

*En todo caso, como en el Contrato de Compraventa se debe detallar de manera más específica la tradición de la unidad inmobiliaria que se vende, fue por ello que en la Minuta de dicho contrato remitida a su Despacho se hizo mención a las Matriculas Inmobiliarias Nos. 001-1316759 y 001-23229 que conforman la U.A.U. 2 y a todos los procesos urbanísticos a los que dichos predios serán sometidos para obtener el área sobre la cual será desarrollada la ETAPA 1 del PROYECTO VILLA GABRIELA y la unidad inmobiliaria que se transfiere, dejando en blanco los números de las escrituras públicas correspondientes y de las matrículas inmobiliarias que sean asignadas a los inmuebles resultantes de dichos procesos”*

La información aportada en la contestación al tercer observado da respuesta a las inquietudes existentes, por lo tanto, es procedente desde el punto de vista jurídico dar entrega del Radicado de Ventas.

### Conclusión.

Desde el punto de vista jurídico es procedente entregar el Radicado de Ventas.

Cordialmente,

**Camilo Arbeláez Osorio**  
Abogado/ Contratista  
Subsecretaría Control Urbanístico



## REVISION CONSTRUCCION VILLA GABRIELA ETAPA 1

**Observaciones: Radicado: 170008135627.**

**Fecha Recibido 15-07-2022.**

**Fecha Respuesta 20-07-2022.**

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

**Nota:** Revisada la información financiera y contable del proyecto VILLA GABRIELA ETAPA 1 esta ha sido revisada y ha cumplido como requisito para obtener su permiso de enajenación.

Quedo atento.



Elkin Parra.

Contador Público T-243026

Componente Enajenaciones.