

CONTRATO DE TRANSACCIÓN

En la ciudad de Medellín, el día 2 de Agosto de 2018, entre los suscritos a saber, de una parte los señores **IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO** y **RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO**, identificados con cedula de ciudadanía número 70.781.149 y 8.106.608 respectivamente, mayores de edad y con domicilio en Medellín, a quien en lo sucesivo se denominará el **ACREEDOR**; y de otra parte el señor **JORGE WILLSON PATINO**, identificado con cedula de ciudadanía número 71.703.370, mayor de edad y con domicilio en Medellín, quien obra en nombre y representación legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, sociedad domiciliada en el Municipio de Bello, identificada con Nit 900.586.722 - 9, a quien en lo sucesivo se denominará **EL DEUDOR**; manifestamos que hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE TRANSACCIÓN**, el cual se regulará por las cláusulas que a continuación se expresan y en general por las disposiciones de los Artículos 2469 al 2487 Código Civil, en los términos contenidos en las cláusulas siguientes:



OBJETO DEL CONTRATO:

Mediante el presente contrato, se deja claridad entre los contratantes que se realiza transacción sobre el inmueble identificado con matrícula 001-4774 de propiedad de **SOCIEDAD CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, toda vez que sobre el mismo inmueble pesa dos gravámenes hipotecarios a favor de los señores **IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO** y **RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO** y se pretende solucionar esta acreencia con motivo de



que ingresen otros socios al proyecto ALABAMA que se desarrolla sobre el inmueble y darle transcendencia al proyecto. De esta forma se sana el inmueble para darles credibilidad a los promitentes compradores, pero también se asegura de una parte las acreencias a favor de los acreedores IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO y/o RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO.

CONTENIDO Y CONDICIONES DE LA TRANSACCIÓN:

PRIMERO: Las partes acuerdan lo siguiente: que entre el señores IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO y la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. existen dos gravámenes hipotecarios contenidos en la escritura pública N° 4.092 del 23 de Octubre de 2015 de la Notaría 7 de Medellín (realizado sobre el derecho del 69.166% del inmueble identificado con matrícula 001-4774) y la escritura pública N° 3.962 del 21 de Octubre del 2016 de la Notaría 7 de Medellín (realizado sobre el derecho del 30.834% del inmueble identificado con matrícula 001-4774), actos escriturarios de hipoteca abierta sin límite en la cuantía registradas en el folio de matrícula inmobiliaria no. 001 - 4774 y que sobre los mismos, a la fecha existen las siguientes obligaciones respaldadas en títulos valores:

PAGARE 1 .

➤ CAPITAL: Por la suma de Quinientos Millones De Pesos m/l:
(\$500.000.000)



02/04/

Li
mi

- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.
- INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera
- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO
- FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



PAGARE 2

- CAPITAL: Por la suma de Quinientos Millones De Pesos m/l: (\$500.000.000)
- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.
- INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera

umdf

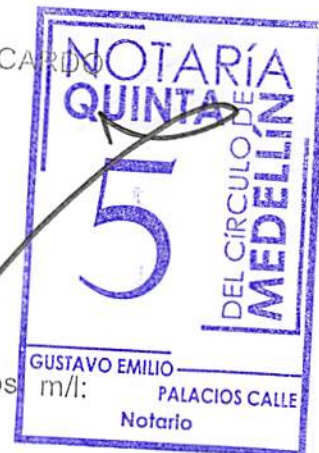
Li
n

- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO
- FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015

PAGARE 3.

- CAPITAL: Por la suma de Doscientos Millones De Pesos (\$200.000.000)
- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.
- INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera

- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO
- FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



41

41

PAGARE 4.

- CAPITAL: Por la suma de Doscientos Millones De Pesos m/l:
(\$200.000.000)
- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.
- INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera
- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO
- FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



PAGARE 5.

- CAPITAL: Por la suma de Doscientos Millones De Pesos m/l:
(\$200.000.000)
- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.
- INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera

pat.

Li
mi
V

- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO
- FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



PAGARE 6

- CAPITAL: Por la suma de Doscientos (\$200.000.000) Millones De Pesos
- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.
- INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera
- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO
- FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



41141

41141

PAGARE 7.

- CAPITAL: Por la suma de Doscientos Millones De Pesos m/l:
(\$200.000.000)
- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.
- INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera
- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO
- FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



PAGARE 8

- CAPITAL: Por la suma de Doscientos Millones De Pesos m/l:
(\$200.000.000)
- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.

HAAT

Handwritten signature or initials.

➤ INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera

➤ SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS

➤ A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO

➤ FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015

PAGARE 9

➤ CAPITAL: Por la suma de Doscientos Millones De Pesos m/l: (\$200.000.000)

➤ INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.

➤ INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera

➤ SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS

➤ A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO

➤ FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



WUP.

Li
n
V

PAGARE 10

- CAPITAL: Por la suma de Doscientos Millones De Pesos m/l: (\$200.000.000)
- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.
- INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera
- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO
- FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



PAGARE 11

- CAPITAL: Por la suma de Doscientos Millones De Pesos m/l: (\$200.000.000)
- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.
- INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera

12/11/22

Li
n
V

➤ SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS

➤ A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO

➤ FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



PAGARE 12

➤ CAPITAL: Por la suma de Doscientos Millones De Pesos m/l: (\$200.000.000)

➤ INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.

➤ INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera

➤ SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS

➤ A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO

➤ FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



1244

Handwritten signature and initials.

PAGARE 13 .

- CAPITAL: Por la suma de Doscientos Noventa y Sies Millones Quinientos Diez Mil Pesos m/l: (\$296.510.000)
- INTERESES DE PLAZO: 2% mensual vencido.
- INTERESES DE MORA: El máximo establecido por la Superintendencia Financiera
- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO
- FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015



LETRA DE CAMBIO 1

- CAPITAL: Por la suma de Ciento Setenta y Seis Millones Seiscientos Pesos (\$176.600.000)
- INTERESES DE MORA: Los máximos que determine la ley en los boletines mensuales de la superintendencia financiera
- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO



➤ FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015

➤ FECHA DE VENCIMIENTO: 23 de Octubre de 2016

LETRA DE CAMBIO 2

➤ CAPITAL: Por la suma de Treinta Millones de Pesos (\$30.000.000)

➤ INTERESES DE MORA: Los máximos que determine la ley en los boletines mensuales de la superintendencia financiera

➤ SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS

➤ A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO

➤ FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015

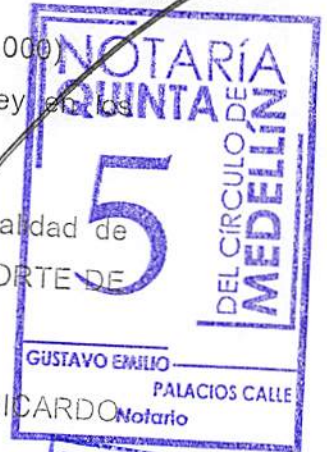
➤ FECHA DE VENCIMIENTO: 23 de Octubre de 2016

LETRA DE CAMBIO 3

➤ CAPITAL: Por la suma de Ciento Veinte Millones Seiscientos Mil Pesos (\$120.600.000)

➤ INTERESES DE MORA: Los máximos que determine la ley en los boletines mensuales de la superintendencia financiera

➤ SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS



H. M. A. P.

Handwritten signature or initials.

➤ A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO

➤ FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015

➤ FECHA DE VENCIMIENTO: 23 de Octubre de 2016

LETRA DE CAMBIO 4

➤ CAPITAL: Por la suma de Treinta y Cuatro Millones de Pesos (\$34.000.000)

➤ INTERESES DE MORA: Los máximos que determine la ley en los boletines mensuales de la superintendencia financiera

➤ SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS



➤ A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO

➤ FECHA DE CONSTITUCION: 23 de Octubre de 2015

➤ FECHA DE VENCIMIENTO: 23 de Octubre de 2016

LETRA DE CAMBIO 5

➤ CAPITAL: Por la suma de Doscientos Sesenta y Nueve Millones Noventa y Ocho Mil Trescientos Cuarenta Pesos (\$269.098.340)

➤ INTERESES DE MORA: Los máximos que determine la ley en los boletines mensuales de la superintendencia financiera



42 af.

Handwritten signature or initials.

- SUSCRITO POR: JORGE WILLSON PATIÑO TORO, en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
- A FAVOR DE: IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO
- FECHA DE CONSTITUCION: 4 de Agosto de 2016
- FECHA DE VENCIMIENTO: 4 de Agosto de 2017



SEGUNDA- El total de las obligaciones antes descritas entre los señores **DARIO PALACIO CAMPUZANO y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO** y la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, se desglosa de la siguiente forma:

CAPITALES TOTALES: (\$ 3.926.808.340)

INTERESES A LA FECHA (\$ 100.546.344)

TERCERA: Los gravámenes hipotecarios mencionados en el numeral 1 están constituidos sobre el siguiente bien inmueble descrito así:

Un lote de terreno situado en el Municipio de Medellín, Fracción Belén, con casa antigua y que linda: Por el frente con calle que conduce de Medellín al poblado de Belén, (hoy Calle 30 A); por el Occidente, con propiedad que fue de Ana Francisca Velásquez hoy Evangelina Saldarriaga; por el Oriente, con la carrera 68 (hoy 69) y por el Centro con propiedad de Margarita Saldarriaga. Este



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

inmueble tiene una casa de habitación marcada con el número 69 – 08 de la Calle 30 A. (DIRECCION CATASTRAL)

LE CORRESPONDE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-4774 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR.



CUARTA - Con el fin de cancelar las obligaciones anteriormente mencionadas, el señor JORGE WILLSON PATIÑO TORO, quien obra en nombre y representación legal de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA DEL NOROCCIDENTE BELLO S.A.S se obliga a transferir el derecho del 30% sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria no. 001- 4774 a favor de la sociedad PALACIO 66 S.A.S. identificado con nit 900.968.695-8 la cual se encuentra representada legalmente por el señor RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO, identificado con cédula de ciudadanía no. 8.106.608 como dación en pago de las obligaciones hipotecarias, dación en pago que se realizaría el día 30 de Agosto del 2018 en la Notaría 20 de Medellín a las 10:00 A.M.



Así mismo se obligan los señores IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO a cancelar en la misma escritura que se realice la dación en pago los gravámenes hipotecarios descritos de la siguiente forma: escritura pública N° 4.092 del 23 de Octubre de 2015 de la Notaría 7 de Medellín (realizado sobre el derecho del 69.166% del inmueble identificado con matrícula 001-4774 y la escritura pública N° 3.962 del 21 de Octubre del 2016 de la Notaría 7 de Medellín (realizado sobre el derecho del 30.834% del inmueble identificado con matrícula 001-4774).

HN46

Handwritten signature and initials.

PARAGRAFO: Los señores IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO, autorizan que la dación de pago sea escriturada a favor de la sociedad PALACIO 66 S.A.S., la cual está representada legalmente por el señor RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO.

QUINTA: Teniendo de presente las partes que para escriturar en dación de pago el 30% del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria no. 001-1774 se debe cancelar el impuesto predial sobre el 100% del bien, el cual está en la suma de (\$75.000.000) para la expedición de paz y salvos, esta suma de dinero es asumida por los señores IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y/O RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO e ingresada como pasivo en la negociación, así mismo las partes consultamos los gastos notariales de todos los actos escriturales (entiéndase CANCELACIÓN DE HIPOTECAS y DACIÓN EN PAGO) los cuales fueron tasados así: gastos notariales (\$ 9.398.810) y de registro la suma de (\$ 6.000.000) gastos que son asumidos por los señores IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y/O RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO y se abonan a la dación en pago, que se realizara a favor de la sociedad PALACIO 66 S.A.S, identificada con Nit 900.968.695-8.

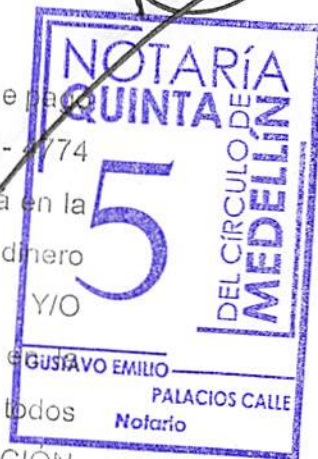
SEXTA: De conformidad con lo anteriormente descrito, las partes relacionan las acreencias a favor de los señores IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y/O RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO las cuales son:

Total capitales: (\$3.926.808,340)

Total interés: (\$ 100.546.344)

Pago de predial: (\$ 75.000.000)

Pago de notaría: (\$ 9.398.810)



12/4/

Li

Pago de registro: (\$ 6.000.000)

GRAN TOTAL: (\$ 4.117.753,494)

SEPTIMA: Teniendo de presente las sumas anteriormente relacionadas y aceptadas por ambos contratantes y además para darle transparencia a la negociación por parte de los señores IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y/O RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO se contrató perito avaluador que realizara el avalúo del derecho del 30% sobre el identificado con matrícula inmobiliaria no. 001-4774, avalúo que es parte de este contrato de transacción, donde se observa que el derecho del 30% está avaluado en la suma de (\$ 4.117.753.000). Se anexa este avalúo.



OCTAVA: La sociedad PALACIO 66 S.A.S deja a disposición de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. la posibilidad de adquirir nuevamente el bien inmueble, el cual se recibe por un valor de (\$ 4.117.753.000) pero dejando claridad que sobre dicha suma de dinero se deberá acordar el precio entre ellas de mutuo acuerdo. En una posible compra por parte de sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.

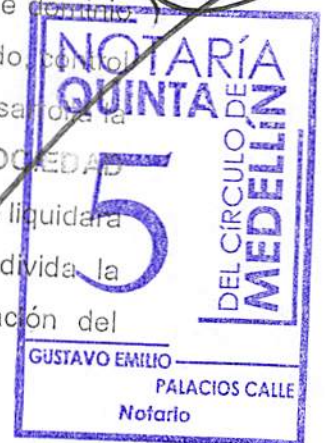


NOVENA: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL. Que la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. exonera de responsabilidad civil, reclamaciones de terceros, promitentes compradores, reclamaciones por denuncias penales, sanciones urbanísticas y cualquier otro tipo de reclamación u obligación que se genere con el desarrollo del proyecto ALABAMA, se encuentre desarrollando la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S y otra que se encargue del mismo, se exonera a los señores IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO Y RICARDO ANDRES GONZALEZ

11/2/22

Handwritten signature and date 30 AGU 2022.

PALACIO, así como a la sociedad **PALACIO 66 S.A.S** del proyecto ALABAMA, toda vez que los gastos que genere la construcción y los perjuicios que puedan generarse a terceros correrán por su cuenta, así las cosas se deja por sentado que si bien la sociedad **PALACIO 66 S.A.S** recibirá el 30% del inmueble objeto de esta transacción en dación en pago y quedaría con la titularidad de dominio sobre ese derecho, la misma sociedad no tiene la potestad, uso, mando, control o aprovechamiento efectivo del bien inmueble mediante el cual se desarrolle la actividad de la construcción, pues de esta se está encargado la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, porcentaje que se liquidará una vez se realice el reglamento de propiedad horizontal y se divida la comunidad en unidades inmobiliarias resultantes de la protocolización del reglamento y previamente acordadas entre las partes.



PARA CONSTANCIA SE FIRMA EL DIA 02 DE AGOSTO DE 2018 .

Atentamente


RICARDO ANDRES GONZALEZ PALACIO

c.c. 8106607

ACREEDOR



9.1075
IVAN DARIO PALACIO CAMPUZANO
C.C. 70.781-149.

ACREEDOR

J M T
JORGE WILLSON PATIÑO TORO
C.C. 71701370, Mnt.

REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA DEL
NORTE DE BELLO S.A.S. CON NIT 900.586.722-9

DEUDOR

