



\*202530348272\*

Fecha Radicado: 2025-07-28 13:57:26



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

Medellín,

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

Modificación del radicado No. 202330281703 del 12/07/2023

Respuesta a solicitud con radicado de mercurio 202510228599 del 10/07/2025

**CITY M LAURELES**

CL 43 80 69

120 UNIDADES DE VIVIENDA

jcardenas@hitosurbanos.com

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 del Decreto Distrital 341 de 2018, de conformidad con lo regulado en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto inmobiliario denominado “City M Laureles”, promovido por parte de Hitos Urbanos S.A.S, identificados con NIT: 830126461 registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 201910241556. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente Autorización de Ocupación de Inmuebles, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matrículas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Página 1 de 2



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

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



\*202530348272\*

Fecha Radicado: 2025-07-28 13:57:26



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

- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicarán en la Página Web del distrito, en cumplimiento del Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.

**NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III**

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

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

Atentamente,

**RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA**  
**LIDER DE PROGRAMA**

Proyectó: Nicolas Calderon Meza Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Juan Gomez Abogado Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Reviso: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada contratista Subsecretaría Control Urbanístico
--	--	--

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**

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

## INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

### INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	Hitos Urbanos SAS					
Nombre representante legal:	Juan Camilo Ochoa Yepes					
Identificación representante legal:	98,672,494					
Identificación o NIT:	830,126,461-5					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	No. De Radicado:	201930219992
Dirección de correspondencia:	Carrera 19b No. 83-49 piso 6, Bogotá.					
Correo electrónico:	<a href="mailto:imayorga@hitosurbanos.com">imayorga@hitosurbanos.com</a>					
Teléfono y/o móvil:	3108784470					

### INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	CityM Laureles					
Dirección del proyecto:	Calle 43 No. 80 - 69					
<b>Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:</b>	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	120	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	120	
Tipo de viviendas:	VIP: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> VIS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del	
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	Alianza Fiduciaria
Escritura Nro.	2314	Fecha:	6/09/2019	Notaría:	17	
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	Alianza Fiduciaria
Contrato fiduciario No:	100141	Fecha:	6/09/2021	Vigencia:	24 Meses	

### RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI                      NO

Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.

Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.

Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.

Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

**OBSERVACIONES:**

---

---

---

---

---

---

---

---

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

## BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social:	HITOS URBANOS SAS		
Balance General Al:	30 de Junio	De:	2022
Registro No.			
Elaborado Por:	Fabio Nelson Santana Ramos	Día	03 Mes 10 Año 2022


ACTIVO		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>EFFECTIVO</b>		
1	CAJA	\$ 17.031
2	BANCOS	\$ 1.290.953
3	CORPORACIONES	
4	TÍTULOS VALORES	
5	VALORES MOBILIARIOS	
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8	<b>TOTAL (1 - 7)</b>	\$ 1.307.984
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		
9	DEUDORES CLIENTES	\$ 81.430.208
10	DOCUMENTOS POR COBRAR	\$ 12.018.969
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	
12	DEUDORES VARIOS	
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14	<b>TOTAL (9 - 13)</b>	\$ 93.449.177
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>		
15	TÍTULOS VALORES	\$ 61.143.433
16	VALORES MOBILIARIOS	\$ 6.682.520
17	<b>TOTAL (15 - 16)</b>	\$ 67.825.953
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>		
18	INVENTARIO MATERIALES	
19	TERRENOS PARA LA VENTA	
20	EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21	TERRENOS URBANIZADOS	
22	TERRENOS NO URBANIZADOS	
23	OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24	OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29	<b>TOTAL (18 - 28)</b>	\$ 0
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>		
1	EDIFICIOS	\$ 2.039
2	MAQ. Y EQUIPO	\$ 93.032
3	MUEBLES Y ENSERES	\$ 27.443
4	VEHÍCULOS	\$ 11.999
5	<b>TOTAL (1 - 4)</b>	\$ 134.513
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
1	BONOS Y CEDULAS	
2	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4	<b>TOTAL (1 - 3)</b>	\$ 0
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>\$ 162.717.627</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		

PASIVO		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>		
1	SOBREGIROS BANCARIOS	
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	\$ 45.491.011
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5	<b>TOTAL (1 - 4)</b>	\$ 45.491.011
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
6	PROVEEDORES	\$ 945.989
7	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8	CONTRATISTAS	
9	GASTOS POR PAGAR	\$ 9.680.502
10	IMP.TO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11	OTROS IMP.TO. POR PAGAR	
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14	INTERESES POR PAGAR	
15	<b>TOTAL (6 - 14)</b>	\$ 10.626.491
<b>LARGO PLAZO</b>		
16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	\$ 2.575.401
17	ANTICIPO A OBRAS	
18	ACREEDORES VARIOS	\$ 70.133.573
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22	<b>TOTAL (16 - 21)</b>	\$ 72.708.974
<b>OTROS</b>		
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26	SOCIOS	
27	<b>TOTAL (23 - 26)</b>	\$ 0
<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>		
28	CAPITAL AUTORIZADO	\$ 10.000.000
29	CAPITAL POR EMITIR	
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	\$ 4.595.507
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 18.120.653
32	<b>TOTAL (28 - 31)</b>	\$ 32.716.160
<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>		
33	RESERVA LEGAL	\$ 1.174.991
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	
36	<b>TOTAL (33 - 35)</b>	\$ 1.174.991
<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>		
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	<b>TOTAL (37 - 38)</b>	\$ 0
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>\$ 162.717.627</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		

GERENTE O  
REPRESENTANTE  
LEGAL

**Juan Camilo Ochoa Yepes**

NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

REVISOR FISCAL

**Ana Elvira Boyaca**

NOMBRE Y APELLIDO

  
FIRMA

**T.P. 28.061-T**

MATRICULA No

CONTADOR

**Diana Paola Galvis Perez**

NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

**T.P. 179.748-T**

MATRICULA No

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

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: HITOS URBANOS SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 30 JUNIO 2021 A 30 JUNIO DE 2022

VENTAS BRUTAS: .....	\$ 21.783.405
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$
(1) VENTAS NETAS .....	\$ 21.783.405
(2) COSTOS DE VENTAS .....	\$ 219.832
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	\$ 21.563.573
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	\$ 0
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$ 21.563.573
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$ 14.230.121
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ 7.333.452
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 1.092.337
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 8.425.789
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$ 3.171.320
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$ 658.962
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ 5.254.469
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....	\$ 658.962
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	<b>\$ 4.595.507</b>

GERENTE O  
REPRESENTANTE LEGAL

Juan Camilo Ochoa Yepes

FIRMA

Nombre

REVISOR FISCAL

Ana Elvira Boyaca

FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

T.P. 28.061-T

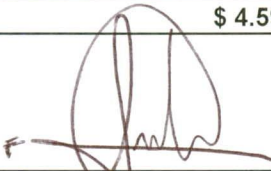

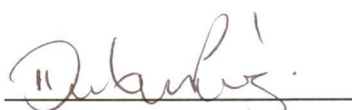
Nombre

CONTADOR

Diana Paola Galvis Perez

FIRMA

Nombre



Cód. FO-CONU-003

Formato

Versión. 5

FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas



Alcaldía de Medellín

**FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS**

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

CityM Laureles

Dirección:


Calle 43 No. 80 - 69

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha: Nov 22-Ene 23	Fecha: Feb-Abr 23	Fecha: May-Jul 23	Fecha: Ago-Oct 23	Fecha: Nov 23-Ene 24	Fecha: Feb-Abr 24	
1. BANCOS	\$ 4.050.000.000	\$ 4.860.000.000	\$ 7.695.000.000	\$ 8.910.000.000	\$ 7.695.000.000	\$ 7.290.000.000	\$ 40.500.000.000
2. COOPERATIVAS							\$ 0
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							\$ 0
4. CRÉDITOS PARTICULARES							\$ 0
5. CRÉDITOS SOCIOS							\$ 0
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 6.552.929.376	\$ 4.911.604.902	\$ 3.274.403.268				\$ 14.738.937.547
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	\$ 5.583.503.071	\$ 1.963.070.427	\$ 2.359.362.339	\$ 2.546.231.496	\$ 2.462.667.996	\$ 16.643.590.231	\$ 31.558.425.559
8. OTROS (Indicar)							\$ 0
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 16.186.432.447</b>	<b>\$ 11.734.675.329</b>	<b>\$ 13.328.765.607</b>	<b>\$ 11.456.231.496</b>	<b>\$ 10.157.667.996</b>	<b>\$ 23.933.590.231</b>	<b>\$ 86.797.363.106</b>

Contador

Diana Paola Galvis Perez

NOMBRE Y APELLIDOS


  
FIRMA

Matricula No

T.P. 179.748-T

Representante Legal

Juan Camilo Ochoa Yepes

NOMBRE Y APELLIDOS


  
FIRMA

OBSERVACIONES

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220927590865658856

Nro Matrícula: 001-868927

Página 1 TURNO: 2022-411006

Impreso el 27 de Septiembre de 2022 a las 10:25:21 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-07-2004 RADICACIÓN: 2004-45779 CON: ESCRITURA DE: 30-06-2004

CODIGO CATASTRAL: AAB0046MWTBCOD CATASTRAL ANT: 05001010411100370025000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 7025 DEL 30-06-2004 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN.---LOTE UBICADO EN LA FRACCION DE LA AMERICA, CALLE 43 X CARRERA 80A, MPIO. DE MEDELLIN, CON AREA: 3.528,62 MTS2.---(ART.11 DTO.1711 DE JULIO 06/84) SEGUN ESCRITURA 2104 DEL 15-12-2021 NOTARIA 11 DE MEDELLIN, SE REALIZA DECLARACION DE PARTE RESTANTE, QUEDANDO EL PREDIO CON UN AREA DE 3.503,09 M2.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIO LA COOPERATIVA DE CONSUMO, ANTES COOPERATIVA DE CONSUMO Y MERCADEO DE ANTIOQUIA CONSUMO, EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE, EN SEIS PORCIONES O LOTES, ASI:1)UN LOTE, POR COMPRA A CATALINA MARIA BOLIVAR RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA 109 DEL 22-01-2001 DE LA NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 02-02-2001, EN EL FOLIO 001-271026.ADQUIRIO CATALINA MARIA BOLIVAR RAMIREZ, ASI:-POR ESCRITURA 1084 DEL 24-03-82 DE LA NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-04-82, HERNAN DARIO MORENO CALLE, VENDIO A LUZ MARINA, CATALINA Y CIPRIANA BOLIVAR RAMIREZ, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE 001-271026.-LUEGO, POR ESCRITURA 7765 DEL 30-09-97 DE LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-11-97, EN EL FOLIO 001-271026, LUZ MARINA Y CIPRIANA BOLIVAR RAMIREZ, VENDIERON SUS DERECHOS A CATALINA MARIA BOLIVAR RAMIREZ.2)OTRO LOTE, POR COMPRA A ANA DABEIBA RAMIREZ DE RAMIREZ, SEGUN ESCRITURA 3707 DEL 30-07-91 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 05-08-91, EN EL FOLIO 001-293492.-ADQUIRIO DABEIBA RAMIREZ DE RAMIREZ, POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE JUAN RAMIREZ JARAMILLO, SEGUN SENTENCIA DEL 04-08-82 DEL JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13-10-82, EN EL FOLIO 001-293492.3)OTRO LOTE, ASI:-POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE JESUS VERA SIERRA, SEGUN SENTENCIA DEL 26-08-70 DEL JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26-10-70, EN EL LIBRO RESPECTIVO, HOY FOLIO 001-78316, SE ADJUDICO LA TOTALIDAD A CARLINA CASTA/O V. DE VERA, MARIA LILIA VERA DE VILLEGAS, LIGIA VERA DE CANO, FABIOLA VERA DE OSORIO, ELDA O EDGA VERA CASTA/O, NELLY VERA DE PAREDES, AMPARO VERA DE MONTOYA Y FANNY VERA DE CASTA/O.-POR ESCRITURA 150 DEL 23-01-76 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-09-77, EN EL FOLIO 001-78316, LIGIA VERA DE CANO, VENDIO EL DERECHO A ADOLFO LEON OCHOA RESTREPO.-POR ESCRITURA 4699 DEL 18-10-78 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 24-01-79, EN EL FOLIO 001-78316, MARIA LILIA VERA DE VILLEGAS, VENDIO EL DERECHO A ADOLFO LEON OCHOA RESTREPO.-POR ESCRITURA 1064 DEL 10-12-80 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16-12-80, EN EL FOLIO 001-78316, CARLINA CASTA/O VDA. DE VERA Y ELDA O EDGA VERA CASTA/O, VENDIERON DERECHOS A GUSTAVO GARCIA SALAZAR.-POR ESCRITURA 3946 DEL 22-10-91 DE LA NOTARIA UNICA DE BELLO, REGISTRADA EL 23-10-91, EN EL FOLIO 001-78316, ADOLFO LEON OCHOA RESTREPO, VENDIO UN DERECHO A BIENES INMUEBLES LTDA.-POR ESCRITURA 3947 DEL 22-10-91 DE LA NOTARIA UNICA DE BELLO, REGISTRADA EL 23-10-91, EN EL FOLIO 0014-78316, ADOLFO LEON OCHOA RESTREPO, VENDIO OTRO DERECHO A BIENES INMUEBLES LTDA.-POR ESCRITURA 586 DEL 08-03-93 DE LA NOTARIA UNICA DE BELLO, REGISTRADA EL 24-03-93, EN EL FOLIO 001-78316, BIENES INMUEBLES LTDA., VENDIO DERECHOS A ADRIANA PATRICIA RESTREPO ALVAREZ.-POR ESCRITURA 1349 DEL 10-05-93 DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 25-05-93, EN EL FOLIO 001-78316, ADRIANA PATRICIA RESTREPO ALVAREZ, VENDIO DERECHO A ALICIA PULGARIN PULGARIN.-POR ESCRITURA 1350 DEL 10-05-93 DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28-05-93, EN EL FOLIO 001-78316, ADRIANA PATRICIA RESTREPO ALVAREZ, VENDIO DERECHO A LIBARDO DE JESUS TAMAYO MAZO.-POR ESCRITURA 1834 DEL 29-09-93 DE LA NOTARIA 21 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-10-93, EN EL FOLIO 001-78316, POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL ENTRE LIBARDO DE JESUS TAMAYO MAZO Y MARIA REINA GOMEZ SANCHEZ, SE ADJUDICO A MARIA REINA GOMEZ SANCHEZ, EL DERECHO SOBRE EL INMUEBLE.-POR ESCRITURA 669 DEL 11-03-94 DE LA NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29-04-94, EN EL FOLIO 001-78316, FABIOLA VERA DE OSORIO, NELLY VERA DE PAREDES Y AMPARO VERA DE MONTOYA, VENDIERON SUS DERECHOS A ANGELA MARIA Y MARGARITA ISABEL ESCOBAR VILLA.-POR ESCRITURA 1414 DEL 10-05-94



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

**Certificado generado con el Pin No: 220927590865658856**

**Nro Matrícula: 001-868927**

Pagina 2 TURNO: 2022-411006

Impreso el 27 de Septiembre de 2022 a las 10:25:21 AM

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

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

DE LA NOTARIA 13 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 12-05-94, EN EL FOLIO 001-78316, MARIA REINA GOMEZ PULGARIN Y ALICIA PULGARIN PULGARIN, VENDIERON DERECHOS A LIBARDO DE JESUS TAMAYO MAZO.-POR ESCRITURA 1164 DEL 05-05-94 DE LA NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17-05-94, EN EL FOLIO 001-78316, MARIA FANNY VERA DE GARCIA, VENDIO DERECHO A FRANCISCO ALBERTO ARANGO VELASQUEZ.-POR ESCRITURA 3974 DEL 30-09-94 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-10-94, EN EL FOLIO 001-78316, EN ADJUDICACION POR SUCESION DE GUSTAVO GARCIA SALAZAR, SE ADJUDICO EL DERECHO A FANNY VERA DE GARCIA.-POR ESCRITURA 4110 DEL 10-10-94 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13-10-94, EN EL FOLIO 001-78316, MARIA FANNY VERA DE GARCIA, VENDIO EL DERECHO A FRANCISCO ALBERTO ARANGO VELASQUEZ.-POR ESCRITURA 2857 DEL 12-12-94 DE LA NOTARIA 25 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 29-12-94, EN EL FOLIO. 001-78316, ANGELA MARIA ESCOBAR VILLA, MARGARITA ISABEL ESCOBAR VILLA, FRANCISCO ALBERTO ARANGO VELASQUEZ Y LIBARDO DE JESUS TAMAYO MAZO, VENDIERON SUS DERECHOS A LA COOPERATIVA DE CONSUMO Y MERCADEO DE ANTIOQUIA CONSUMO.4)OTRO LOTE, POR COMPRA A EMPRESAS VARIAS MUNICIPALES DE MEDELLIN, SEGUN ESCRITURA 2151 DEL 11-12-67 DE LA NOTARIA 7 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 02-01-68, EN EL LIBRO 1 RESPECTIVO, FOLIO DE MATRICULA 001-172890.5)OTRO LOTE, POR COMPRA A ALICIA VILLEGAS MORENO DE ARBOLEDA, LUIS ALBERTO VILLEGAS MORENO, ALVARO VILLEGAS MORENO, SONIA VILLEGAS MORENO DE WATT, ASTRID VILLEGAS MORENO DE MEJIA, LUZ ELENA VILLEGAS MORENO DE DIAZ, RAUL VILLEGAS MORENO Y MARIA EUGENIA VILLEGAS MORENO, SEGUN ESCRITURA 2109 DEL 12-05-70 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 26-05-70, EN EL LIBRO 1 RESPECTIVO, FOLIO DE MATRICULA 001-39736.6)OTRO LOTE, POR COMPRA A JAIME RINCON HERNANDEZ, SEGUN ESCRITURA 320 DEL 30-01-87 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 27-07-87, EN EL FOLIO 001-13806.-ADQUIRIO JAIME RINCON HERNANDEZ, POR COMPRA A COMPA/IA COLOMBIANA DE TABACO S.A., SEGUN ESCRITURA 1582 DEL 28-07-59 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14-09-59, EN EL LIBRO 1 RESPECTIVO, FOLIO DE MATRICULA 001-13806.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 43 # 80 - 69 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 43 X CARRERA 80A # FRACCION DE LA AMERICA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 13806  
001 - 39736  
001 - 78316  
001 - 172890  
001 - 271026  
001 - 293492

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-12-1984 Radicación: 1984-73405

Doc: ESCRITURA 4132 del 13-12-1984 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$12,500,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA (UN LOTE 001-172890)



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

Certificado generado con el Pin No: 220927590865658856

Nro Matrícula: 001-868927

Pagina 3 TURNO: 2022-411006

Impreso el 27 de Septiembre de 2022 a las 10:25:21 AM

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

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

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

DE: COOPERATIVA DE CONSUMO Y MERCADEO DE ANTIOQUIA LTDA.

X

A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIA "FINANCIACOOP"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-12-1984 Radicación: 1984-73406

Doc: ESCRITURA 4133 del 13-12-1984 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA (UN LOTE 001-39736)

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

DE: COOPERATIVA DE CONSUMO DE ANTIOQUIA LTDA. CONSUMO

X

A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIA "FINANCIACOOP"

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-01-1987 Radicación: 1987-2516

Doc: ESCRITURA 7 del 07-01-1987 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA ABIERTA HASTA, ESTE Y OTRO

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

DE: COOPERATIVA DE CONSUMO Y MERCADEO DE ANTIOQUIA LTDA.

X

A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIA "FINANCIACOOP"

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-06-1988 Radicación: 1988-27708

Doc: ESCRITURA 1650 del 09-06-1988 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA ESCRITURAS 4132 Y 4133, ESTE Y OTRO, HASTA

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

DE: COOPERATIVA DE CONSUMO Y MERCADEO DE ANTIOQUIA LTDA.

X

A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIA "FINANCIACOOP"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-04-1989 Radicación: 1989-14579

Doc: ESCRITURA 1407 del 27-03-1989 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$190,000,000

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA ESCRITURAS 4132 Y 4133, ESTE Y OTRO, HASTA

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

DE: COOPERATIVA DE CONSUMO Y MERCADEO DE ANTIOQUIA LTDA.

X

A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIA "FINANCIACOOP"

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-07-2004 Radicación: 2004-45779



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

**Certificado generado con el Pin No: 220927590865658856**

**Nro Matrícula: 001-868927**

Pagina 4 TURNO: 2022-411006

Impreso el 27 de Septiembre de 2022 a las 10:25:21 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 7025 del 30-06-2004 NOTARIA 15 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

DE: COOPERATIVA DE CONSUMO, ANTES COOPERATIVA DE CONSUMO Y MERCADEO DE ANTIOQUIA CONSUMO

X NIT. 890.901.172-4

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-11-2016 Radicación: 2016-87392

Doc: OFICIO 11725 del 30-12-2015 SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA: 0466 TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA SE DESIGNA COMO AGENTE ESPECIAL A ENRIQUE DE JESUS VALENCIA MONTOYA.

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA.

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-11-2016 Radicación: 2016-87393

Doc: RESOLUCION 245 del 14-01-2016 SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EN EL SENTIDO DE PRECISAR QUE SE TRATA DE LA COOPERATIVA CONSUMO.

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA.

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 15-12-2016 Radicación: 2016-98164

Doc: OFICIO S/N del 15-12-2016 OTROS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1,2,3,4,5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECAS Y AMPLIACIONES

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

DE: ARBOLEDA GOMEZ GUILLERMO LEON

CC# 70077568 (AGENTE ESPECIAL

COOPERATIVA CONSUMO)

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 03-09-2019 Radicación: 2019-66664

Doc: RESOLUCION 5479 del 08-07-2019 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS SE RATIFICA QUE EL PREDIO DE LA REFERENCIA PRESENTA UN AREA ACTUALIZADA DE LOTE DE 3.528,63 M2 TAL COMO SE HABIA ESTABLECIDO MEDIANTE RESOLUCION 5478 DE 2019



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

Certificado generado con el Pin No: 220927590865658856

Nro Matrícula: 001-868927

Pagina 5 TURNO: 2022-411006

Impreso el 27 de Septiembre de 2022 a las 10:25:21 AM

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

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

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

DE: SUBSECRETARIA DE CATASTRO DE LA ALCALDIA DE MEDELLIN

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-01-2020 Radicación: 2020-2195

Doc: ESCRITURA 2314 del 06-09-2019 NOTARIA DIECISIETE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,894,115,000

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: COOPERATIVA CONSUMO TOMA DE POSESION

NIT 8909011724

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DLE FIDEICOMISO AMERICA

X NIT 8300538122

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-07-2022 Radicación: 2022-49707

Doc: ESCRITURA 2104 del 15-12-2021 NOTARIA ONCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO (FAJA DE TERRENO DE 25.54 M2)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO "AMERICA".

NIT.830.053.812-2

A: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT# 8909052111

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-07-2022 Radicación: 2022-49707

Doc: ESCRITURA 2104 del 15-12-2021 NOTARIA ONCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION PARTE RESTANTE: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (QUEDA CON AREA DE 3.503,09 M2)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO "AMERICA"

X NIT.830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

12 -> 1453256FAJA CORREDOR VIAL "AVENIDA 80"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-4114 Fecha: 10-10-2011

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 29-01-2014

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 11-06-2022

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 220927590865658856**

**Nro Matrícula: 001-868927**

Página 6 TURNO: 2022-411006

Impreso el 27 de Septiembre de 2022 a las 10:25:21 AM

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

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

\*\*\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

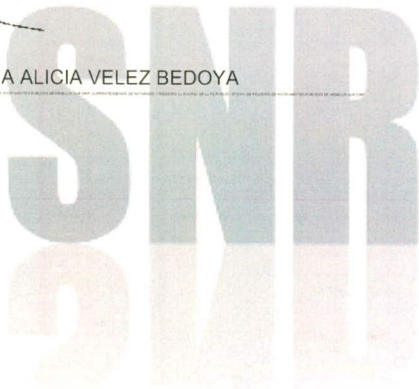
USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-411006

FECHA: 27-09-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



RESOLUCIÓN C1-0804 de 2021  
 (Septiembre 28)  
 Trámite 05001-1-21-0328

**POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

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

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado 05001-1-21-0328 del 19 de febrero de 2021, el señor HARLEN EUGENIO TRESPALACIOS VILLERA, identificado con cedula de ciudadanía N° 1.017.141.267, en calidad de apoderado de HITOS URBANOS S.A.S, con NIT 830.126.461-5 y COOPERATIVA CONSUMO, con NIT 890901172-4, quienes ostentan la calidad de FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO AMERICA, solicitó LICENCIA DE URBANIZACIÓN, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-868927, ubicado en la Calle 43 No. 80 - 69.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma 24 de febrero de 2021.
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite, adicional a esto se realizó publicación en prensa en el periódico el colombiano, el 25 de mayo de 2021.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
5. Que presentó las copias gráficas del proyecto urbanístico firmadas por el arquitecto JHON ARISTIZABAL DIAZ GRANADOS, con matrícula profesional No. 0570053372ANT.
6. Que el constructor responsable es el ingeniero civil HARLEN EUGENIO TRESPALACIOS VILLERA, con matrícula profesional No. 05202170312ANT.
7. Que presentó plano topográfico georreferenciado debidamente firmado por el ingeniero topógrafo LIBARDO LARROTA FESLA, con licencia profesional 01-3190.
8. Que presenta oficio N° 20210130029660, en el cual se emite viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto alcantarillado para el predio objeto de solicitud.
9. Que presenta oficio N° PED-1343823-K7W7, en el cual se informa sobre la disponibilidad del servicio de energía para el predio objeto de solicitud.
10. Que se allega al expediente oficio N° 202030270531 del 31 de agosto de 2021, por medio del cual se informa sobre las vías obligadas para el predio.
11. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, con oficio N° 4104-14.024-2021022072, del 02 de julio de 2021, en el cual se aprueba una altura para la edificación a construir de 70.00mt.
12. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
13. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 4.
14. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

**ALINEAMIENTO**

Vía	Calzada	Separador	Andén	Zona Verde	Total, sin antejardín	Antejardín
Calle 44	(2) 7.00m laterales (2) 7.30m centrales	1.00m centrales 1.70m laterales	3.50m	---	40.00m	5.00m
Calle 43	11.00m		2.00m	2.00m	19.00m	3.00m
Calle 42	8.00m		3.00m	2.00m	18.00m	3.00m



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN

Marco Antonio Jaramillo Ospina



15. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z4\_CN1\_25, categoría de uso del suelo áreas y corredores de alta mixtura, centralidades y corredores con alta mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además, las normas de sismo resistencia.

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Otorgar LICENCIA DE URBANIZACIÓN, al señor HARLEN EUGENIO TRESPALACIOS VILLERA, identificado con cedula de ciudadanía N° 1.017.141.267, en calidad de apoderado de HITOS URBANOS S.A.S, con NIT 830.126.461-5 y COOPERATIVA CONSUMO, con NIT 890901172-4, quienes ostentan la calidad de FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO AMERICA, en el predio ubicado en la Calle 43 No. 80 - 69, identificado con matrícula inmobiliaria 001-868927.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Área del Lote: 3.528.62m<sup>2</sup>

Área de cesión: 184.46m<sup>2</sup>

Área útil: 3.344.16m<sup>2</sup>

Uso de la edificación: Mixto

Tipología del proyecto: servicios, comercio, vivienda multifamiliar

Número de pisos a generar: 21 pisos y 3 sótanos

Densidad base: 290viv/ha

Densidad adicional: 50viv/ha

Densidad total: 340viv/ha (120 viviendas)

Índice de construcción base: 3.0

Índice de construcción adicional: 0.6

Índice de Construcción total: 3.6 – 12.703.068m<sup>2</sup>

Índice de Ocupación: Plataforma 80% - Torre 60%

Información según norma sobre Cesiones de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamientos básicos:

Vivienda: M2 por habitante por vivienda = 4.0

Otros Usos: M2 por cada 100m2 para índice de construcción = 7

% Área neta del lote: 18%

Construcción de equipamientos:

Vivienda: m2/ Vivienda = 1,0

Otros Usos: Otros usos % / IC = 1,0

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

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

**Parágrafo 1:** En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z4\_CN1\_25 y los Decretos 0471 de 2018.

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

**Parágrafo 3:** Que el proyecto deberá cumplir con las vías obligadas otorgadas mediante oficio N° 202030270531 del 31 de agosto de 2021.



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



Parágrafo 4: Que la ejecución de esta aprobación está supeditada a la obtención del correspondiente Visto Bueno de incorporación topográfica y visto bueno del diseño de vías y rasantes para el proyecto, otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Parágrafo 5: En cumplimiento de lo previsto en el artículo 6 de la Resolución 0462 del 2017, el proyecto deberá acoger las diferentes recomendaciones del estudio de tránsito, los cuales serán exigibles por parte de los municipios y distritos, adicional a esto, cuando de la aprobación del estudio de tránsito resulten variaciones al proyecto arquitectónico se deberá tramitar la modificación a la licencia de construcción aprobada.

Parágrafo 6: Que el proyecto de construcción a desarrollar deberá contar y acoger las diferentes recomendaciones que arroje el estudio de accesibilidad aprobado el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, así como al diseño del espacio público propuesto.

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

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

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
Marco Antonio Jaramillo Ospina



9. La construcción de la piscina, deberá cumplir con la ley 1209 de 2008, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones.
10. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.

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

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

ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

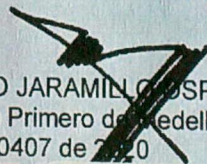
ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente providencia proceden los Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación consagrados en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, los cuales podrán ser presentados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Veintiocho (28) días del mes de Septiembre del año Dos mil veintiuno (2021).

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



**Curaduría Urbana Primera Medellín**  
Marco Antonio Jaramillo Ospina

**NOTIFICACIÓN**

Resolución No. C1-0804  
Fecha: 28-sept.-2021  
Radicado No. 05001-1-21-0328  
Fecha Notificación: 06-oct.-2021  
Renuncia a Terminos:  **SI**

NOTIFICADO: HARLEN EUGENIO TRÉSPALACIOS VILLERA  
CC. 1017141267

NOTIFICADOR: DAYKON MEJÍA ACEVEDO

*[Signature]*

**Curaduría Urbana Primera Medellín**  
Marco Antonio Jaramillo Ospina

**CONSTANCIA EJECUTORIA**

Resolución No. C1-0804/2021  
Fecha: 28-sept.-2021  
Radicado No. 05001-1-21-0328  
Fecha Notificación: 06-oct.-2021  
Fecha en Firme: 07-oct.-2021  
Vigente hasta: 06-oct.-2023

Curador Urbano

*[Signature]*

Bogotá, 12 de agosto de 2.022

Señores:

**JUAN CAMILO OCHOA YÉPEZ**  
HITOS URBANOS SAS  
**LUCAS GOMEZ CUARTAS**  
TRAZOS URBANOS SAS  
**FIDEICOMISO CITY M LAURELES**  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
Bogotá D.C.

Referencia: Aprobación Crédito Constructor **Proyecto City M Laureles**.

Apreciados Señores:

Nos es grato comunicarles que una vez estudiados los documentos requeridos y realizada la evaluación de crédito, el Banco de Bogotá ha aprobado un crédito por **CUARENTA MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$40.500.000.000 m/cte)**, para ser destinado exclusivamente a la financiación de la construcción del proyecto: **City M Laureles, 1 Torre de 21 pisos y 3 sótanos uso mixto apartamentos y locales compuesto por 120 apartamentos, 1 área comercial, 151 parqueaderos privados sencillos, 50 parqueaderos para visitantes, 20 parqueaderos para motocicleta, 20 parqueaderos para bicicletas**, ubicado en **Calle 43 N. 80-69 Barrio Laureles** de la ciudad de **Medellín – Antioquia**.

En zonas comunes el proyecto cuenta con portería, salón comunal, coworking, zona de mascotas, juegos infantiles, piscina, cuartos húmedos, BBQ, gimnasio y conjunto cerrado.

A continuación, se relacionan las condiciones y requisitos de aprobación del crédito:

## 1.- En cuanto al crédito:

- El crédito se pactará en pesos y generará intereses remuneratorios a la tasa fija que se defina para la época de los respectivos desembolsos, la cual se cobrará **Trimestre Vencido**. Si se presentare vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelen oportunamente los intereses convenidos, se procederá a cobrar intereses de mora a la máxima tasa autorizada.
- El plazo del crédito será de **36 meses**. La periodicidad de las visitas de obra será mensual para llevar un adecuado control de la evolución de la construcción.
- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO CITYM LAURELES**, así mismo, las firmas de **HITOS URBANOS SAS, TRAZOS URBANOS SAS Y TAGGO COMPANY SAS**.

## 2.- En cuanto a la garantía:

- Se requiere la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario, Patrimonio Autónomo, que tenga la titularidad del lote y conlleve la administración de los recursos, donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.
- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de **3.529m<sup>2</sup>**, ubicado(s) en **Calle 43 N. 80 – 69**,

barrio Laureles de la ciudad de **Medellín - Antioquia**, el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.

- Se deberá instalar una valla anunciando la financiación del proyecto en el lote donde se desarrollará el proyecto **Citym Laureles**, teniendo en cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá para tal fin.
- Le solicitamos contactar a la firma de abogados **Natalia Aguilar** al teléfono **7460037 Ext 107** y celular **3218317467** correo electrónico **napsje@gmail.com**, para que procedan a realizar el estudio de títulos del inmueble a hipotecar. Así mismo deberá contactar a la firma evaluadora **Tinsa** al teléfono **7460037 Ext 107** correo electrónico **solicitudes@tinsa.co**, quien realizará el avalúo del respectivo inmueble.

### 3.- Sobre los desembolsos:

#### 3.1- Crédito Constructor Etapa Preoperativa:

El desembolso del crédito preoperativo por un valor de **CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS \$4.050.000.000 m/cte.**, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Certificación de constitución de fiducia inmobiliaria (documento soporte de radicación del negocio): fideicomiso Citym Laureles expedido por alianza fiduciaria s.a. el cual tendrá la titularidad del lote y la administración de los recursos del proyecto donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- Constitución de la hipoteca sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto, cuyo valor comercial es **\$15.721.000.000 m/cte.**
- Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas del **70%**, es decir, **84** unidades de las **120** unidades con las que cuenta el proyecto.
- Previo al primer desembolso se deberá realizar estudio estructural y geotécnico.
- Todas las unidades del punto de equilibrio deberán estar vinculadas a la fiduciaria y registrar todas abonos por conceptos de cuotas iniciales.
- Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.
- Todas las unidades del punto de equilibrio deberán estar vinculadas a la fiduciaria y registrar abonos por concepto de cuotas iniciales.
- El punto de equilibrio se establece solo sobre las unidades de apartamentos del proyecto.
- Previo al primer desembolso deberá estar cancelado el crédito constructor N° 554330533 correspondiente a fideicomiso Vila nova torre 3 FiduBogotá.
- Previo al primer desembolso deberá estar cancelado el crédito constructor N° 459786348 correspondiente a fideicomiso Balcony 93 18.
- No se financiará la construcción del área comercial total del proyecto (locales comerciales y oficinas). adicional, el área comercial deberá presentar cierre financiero total en ventas se podrán realizar desembolsos parciales.
- Previo al primer desembolso, se deberá presentar ordenes de desembargo de las cuentas bancarias con banco de occidente y Banco Pichincha para el cliente Hitos Urbanos SAS.

#### Condiciones de Tipo Ambiental:

- Reportar si en la empresa cuentan con departamento de gestión ambiental y/o con certificaciones ambientales como la ISO 14001.2.
- Reportar si en la empresa han diseñado o implementado estrategias de adaptación y mitigación al cambio climático y cuáles han sido.

- Validar si en el proceso no se generan residuos peligrosos tales como elementos contaminados con combustibles, pinturas, entre otros, y reportar cuáles son las medidas de gestión establecidas para este tipo de residuos. En caso de tener disposición final de residuos peligrosos con un tercero autorizado, informar el nombre del aliado estratégico de la empresa en esta gestión y las corrientes de residuos dispuestas con ellos.
- Reportar si el proyecto cuenta con algún mecanismo de atención e información a la comunidad y explicar cómo funciona.

### 3.2- Crédito Constructor Etapa Operativa:

Los desembolsos del saldo del crédito constructor por un valor de **TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$36.450.000.000 m/cte)**, estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Entregar al Banco de Bogotá una copia de la póliza de seguro Todo Riesgo en Construcción, la que tendrá una cobertura mínima por amparo básico de **\$ 39.987.008.000 m/cte.**, con vigencia de **36 meses**.
- Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas de **120 unidades (100%)**, y un recaudo mínimo de **\$10.490.000.000 m/cte.**, por concepto de cuotas iniciales.
- Se deberá contar con avance de obra mínimo del **34%**, se podrán tener en cuenta los anticipos efectivamente pagados a proveedores hasta por el **3%**.
- En cada uno de los desembolsos se deberá contar con:
  - a. Un informe de avance de obra elaborado por el área técnica de crédito constructor del banco.
  - b. En informe actualizado del recaudo de cuotas iniciales.
- Los desembolsos del crédito preoperativo y crédito constructor no deberán superar el **63%** del valor del lote más el valor de las construcciones.
- Posterior al primer desembolso, trimestralmente se deberá contar con una actualización del estado de ventas del proyecto.
- El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.
- El valor de las prorratas al momento de la escrituración deberá ser calculado sobre las unidades vendidas.
- Autorización al acreedor financiero para solicitar informes o reportes sobre el desarrollo del contrato con periodicidad trimestral.
- Todas las unidades del punto de equilibrio deberán registrar abonos por concepto de cuotas iniciales y estar vinculadas a la fiduciaria.
- Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.
- Tanto el punto de equilibrio como el recaudo exigido se establece solo sobre las unidades de apartamentos del proyecto
- No se financiará la construcción del área total comercial del proyecto (locales comerciales ni oficinas).
- Previo a cualquier desembolso se deberá validar en la certificación fiduciaria que los compradores en el proyecto sean beneficiarios de área.

### Condiciones de tipo Ambiental:

- Informar la conclusión del plan de manejo ambiental reportado en el FIRAS como en trámite,

- relacionando si aplica, el número de acto administrativo aprobatorio y la vigencia otorgada en años.
- Reportar en el caso de la apertura de procesos sancionatorios, imposición de sanciones o multas por infracción a la normativa ambiental o social.
  - La empresa deberá cumplir con la normatividad ambiental y social, mantener y/u obtener los permisos, concesiones y/o autorizaciones necesarias para la ejecución de sus actividades

De otra parte, es importante puntualizar que los desembolsos por Avance de Obra se realizarán tomando como base la estructura de costos del presupuesto aprobado, la cual corresponde a un valor **\$ 39.987.008 m/cte.**, de costo directo y un valor de **\$ 26.006.162 m/cte.**, del costo indirecto, valores definidos como resultado del estudio técnico realizado por el Banco. Por lo tanto, no se financiarán los ajustes que pudiera tener el mismo después de la fecha de aprobación del crédito constructor. Cualquier variación del presupuesto no será considerada para la determinación del monto a desembolsar.

Los desembolsos estarán sujetos a la disposición de tesorería del Banco, a las políticas comerciales y de riesgos, así como al mantenimiento de las condiciones económicas y financieras de los solicitantes del crédito.

Resulta esencial indicar que además de las condiciones establecidas para el otorgamiento del crédito, el Banco de Bogotá podrá abstenerse de realizar cualquier desembolso, aplazar los mismos o revocar el cupo aprobado: A) Cuando se compruebe que el proyecto no cumple con las condiciones mínimas de calidad de la construcción de la obra, o cuando se confirme el incumplimiento de los requisitos legales requeridos para la construcción del proyecto. B) Cuando no se cumpla con el porcentaje de avance de obra mínimo exigido en la aprobación. C) Cuando en el informe de avance de obra no se evidencie la inversión de los recursos recibidos: recaudo de cuota iniciales y desembolsos de crédito constructor. D) Cuando la garantía ofrecida resulte insuficiente para el cubrimiento de la operación. E) Cuando existan cambios en las condiciones financieras del deudor. F) Cuando el deudor persona natural fallezca o siendo persona jurídica se encuentre incurso en causal de liquidación o en proceso concursal. G) Cuando no se acredite la disponibilidad de servicios. H) Cuando la obra sea suspendida o bloqueada por orden de autoridad o por cualquier otra causa. I) Si se presentan medidas cautelares sobre los bienes del proyecto y/o bienes del dueño del proyecto. J) Si los bienes, el dueño, controlante o los administradores del proyecto se ven vinculados en noticias y/o investigaciones por lavado de activos o financiación de terrorismo. K) Si el/los deudores son dueños o socios controlantes en otros proyectos diferentes al financiado por el Banco y dichos proyectos son paralizados, se incumplen pagos o se presentan cambios que impidan el correcto desarrollo de estos. L) Cuando por cualquier otra causa se afecte el desarrollo normal del proyecto. (Revisar el tema de que el crédito constructor ni las cuotas iniciales financian pago de lote)

Es importante precisar que el Banco de Bogotá no responde por la ejecución del proyecto, la estabilidad de la obra, la calidad de esta, los plazos de entrega y demás obligaciones relacionadas con éste serán responsabilidad exclusiva del solicitante del crédito. Es absolutamente necesario, que cualquier modificación en las características del proyecto, en la composición del capital de la entidad solicitante, sea informada previamente al Banco de Bogotá.

#### **4- Sobre las subrogaciones:**

Sin perjuicio de la obligación de mantener al día el pago del crédito, el proceso de amortización se realizará principalmente mediante subrogaciones de créditos individuales de vivienda de los compradores con el Banco de Bogotá, pago de prorratas por ventas de contado o con crédito de otras entidades. Para lograr un adecuado manejo de este proceso, cuando se trate de ventas de inmuebles que el Banco de Bogotá financie, si el valor de los respectivos créditos individuales fuere inferior al valor de la prorrata que resulte para cada inmueble se deberá cancelar la diferencia, previo a la firma de la escritura pública de hipoteca de los compradores por parte de nuestro representante legal. Cuando se lleven a cabo ventas de contado o transferencias de unidades en las que no se utilice financiación del Banco de Bogotá, se deberá realizar el

pago de la respectiva prorrata, previo a la firma de la escritura pública de compraventa o transferencia de propiedad de la respectiva unidad.

El cálculo de las prorratas se realizará de la siguiente manera:

- El cargue inicial se realiza sobre la totalidad de las unidades del proyecto.
- El cálculo de prorratas para liberación se realiza únicamente sobre las unidades vendidas.
- Cuando se realicen nuevas ventas estas serán tenidas en cuenta para el recalcule de las prorratas. Para estos efectos se deberá aportar la certificación de ventas expedida por la Fiduciaria, o copia de las promesas de compraventa suscritas cuando no se haya constituido un esquema fiduciario, si se ha liberado una prorrata con base a una carta de compromiso o un subsidio y no se han recibido los recursos dentro del tiempo estipulado por el Banco, se procederá al recalcule de las prorratas activas.

Los créditos que otorgará el Banco de Bogotá a cada uno de los compradores del proyecto interesados en financiación, en cuanto a sus características, tasas de interés, plazos, sistemas de amortización, serán las que para la época de la subrogación correspondiente tenga establecido el Banco.

El porcentaje de financiación para los compradores de este proyecto por la línea de leasing será máximo el 80% y por la línea de crédito hipotecario del 70% en el caso de NO VIS y 80% en el caso de VIS sobre el menor valor entre el valor comercial del inmueble registrado en la escritura de compraventa y el avalúo realizado por un perito designado por el Banco.

## **6.- Autorización, uso y alcance de asociar la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT al Crédito:**

Al momento de crear el cupo de crédito del producto Constructor, se relacionará la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT que se le haya informado al ejecutivo asignado al proyecto para los casos que seleccionen como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, dicha cuenta podrá ser de Ahorros o Corriente, el asociar esta cuenta al crédito facilitará el cobro oportuno de los intereses exigidos que cause el crédito en forma de débito automático desde que la cuenta tenga recursos para esta operación, igualmente, una vez el crédito constructor se haya saldado, es decir, se encuentre en ceros y continúe activo, los recursos que siga captando el Banco de Bogotá por conceptos de pago asociados a pagos de prorratas del proyecto serán trasladados a dicha cuenta del PAT de forma automática sin requerir solicitudes adicionales del Constructor y/o la Fiduciaria.

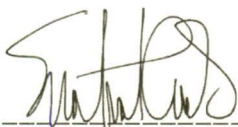
Para aquellos casos que no se seleccione como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, los recursos que sean captados por el mismo y una vez el crédito esté saldado serán entregados mediante cheque, para esto deberá continuar el actual proceso de solicitud mediante la Mesa de Ayuda Constructor, asimismo, para los casos que sí se haya relacionado la cuenta del PAT en el crédito pero deseen que los recursos captados por el Banco de Bogotá una vez el crédito se haya pagado en su totalidad sean entregados mediante cheque, se deberá hacer uso de la Mesa de Ayuda Constructor, proporcionando la documentación necesaria en donde conste la autorización de la Fiduciaria para que sea girado el cheque, por último, los casos que no hayan relacionado la cuenta del PAT oportunamente pero deseen que los recursos sean transferidos allí, también se deberá efectuar el proceso con el acompañamiento de la Mesa de Ayuda Constructor remitiendo de igual forma la autorización de la Fiduciaria para tal fin.

La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación.

Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

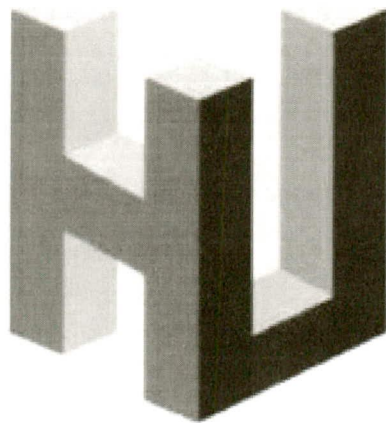
Cordialmente,



-----  
Estefani Cardona Lopez  
Gerente Comercial Crédito Constructor

Yo \_\_\_\_\_ mayor de edad,  
identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de \_\_\_\_\_, manifiesto expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma: \_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_



HITOSURBANOS

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
COMPARATIVOS

---

**HITOS URBANOS S.A.S.**

Por los periodos terminados al 30 de Junio de 2022  
Y 30 de Junio de 2021



HITOSURBANOS

## ÍNDICE

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS COMPARATIVOS.....	3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	3
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	5
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS.....	9




**HITOS URBANOS S.A.S.**  
NIT. 830.126.461-5


Estado de Situación Financiera Separado Comparativo  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

ACTIVO	NOTAS	30-jun-22	30-jun-21
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>94,767,161</b>	<b>102,495,159</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1,307,984	1,635,208
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	81,430,208	83,375,438
Inventarios	8	0	151,571
Activos por impuestos corrientes	9	214,990	0
Otros activos financieros corrientes	10	1,238,051	1,826,391
Otros activos no financieros corrientes	17	10,565,928	15,508,552
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>67,960,465</b>	<b>76,655,500</b>
Propiedades, planta y equipo	11	6,038,265	5,424,800
Propiedad de inversión	12	777,768	0
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	0	0
Activo por impuesto diferido	14	5,426	0
Inversiones contabilizadas al método de participación	15	1,129,873	1,378,712
Otros activos financieros no corrientes	16	35,690,685	43,114,251
Otros activos no financieros no corrientes	17	24,317,449	26,737,687
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>162,717,626</b>	<b>179,150,660</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>56,117,901</b>	<b>62,854,839</b>
Pasivos Financieros	18	45,491,011	42,196,555
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	5,643,155	16,885,142
Pasivos por impuestos corrientes	20	937,487	1,828,799
Beneficios a los empleados	21	1,361,708	1,005,644
Otros pasivos no financieros corrientes	23	1,684,141	848,690
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>72,708,974</b>	<b>88,958,336</b>
Pasivos Financieros	18	2,575,401	2,575,401
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	53,975,543	55,069,323
Pasivo por impuestos diferido	14	430,822	315,992
Otros pasivos financieros no corrientes	22	5,397,069	2,440,769
Otros pasivos no financieros no corrientes	23	10,330,139	28,556,850
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>128,826,875</b>	<b>151,813,166</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>33,891,151</b>	<b>27,337,494</b>
Capital emitido	25.1	10,000,000	10,000,000
Utilidades acumuladas NIIF - Adopción primera vez	25.2	3,336,081	3,336,081
Utilidad o pérdida del ejercicio	25.2	4,595,507	3,539,645
Resultados de ejercicios anteriores	25.2	13,524,488	9,170,548
Reserva legal	25.3	1,774,981	1,291,220
Otro resultado integral	26	660,084	0
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>162,717,626</b>	<b>179,150,660</b>
Responsabilidades contingentes por Contra	33	1,662,769,942	1,396,046,355
Otras responsabilidades contingentes	33	-1,662,769,942	-1,396,046,355

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros Separados

  
JUAN CAMILO OCHOA  
REPRESENTANTE LEGAL

  
DIANA PAOLA GALVIS PEREZ  
CONTADOR  
T.P. 179.748-T

  
ANA ELVIRA BOYACÁ  
REVISOR FISCAL  
T.P. 28.061-T



HITOSURBANOS

## HITOS URBANOS S.A.S.

NIT: 830.126.461-5

### Estado de Resultados Integral Separado Comparativo

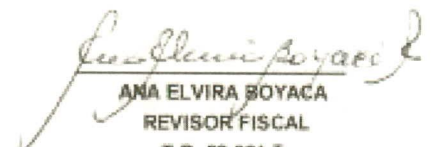
(Cifras expresadas en miles de Pesos)

	Notas	30-jun-22	30-jun-21
Ingresos de actividades ordinarias	27.1	21,783,405	17,009,546
Costos de ventas y operación	28.1	(219,832)	(13,823)
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>21,563,573</b>	<b>16,995,723</b>
Otros Ingresos	27.2	687,063	1,380,700
Ingresos método de participación patrimonial	27.4	401,568	622,128
Gastos de administración	29.2	(13,935,516)	(11,771,023)
Otros Gastos	30.1	(294,605)	(33,740)
<b>Resultado de actividades de la operación</b>		<b>8,422,083</b>	<b>7,193,787</b>
Ingresos Financieros	27.3	3,706	6,463
Gastos Financieros	31.1	(3,171,320)	(1,938,618)
<b>Resultado Financiero, neto</b>		<b>(3,167,614)</b>	<b>(1,932,155)</b>
<b>Resultado antes de Impuestos</b>		<b>5,254,469</b>	<b>5,261,633</b>
Impuesto a las ganancias	32.1	(658,962)	(1,721,988)
<b>Resultado del Ejercicio</b>		<b>4,595,507</b>	<b>3,539,645</b>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros Separados

  
JUAN CAMILO OCHOA  
REPRESENTANTE LEGAL

  
DIANA PAOLA GALVIS PEREZ  
CONTADOR  
T.P. 179.748-T

  
ANA ELVIRA BOYACA  
REVISOR FISCAL  
T.P. 28.061-T



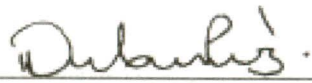
**HITOS URBANOS S.A.S.**  
**NIT: 830.126.461-5**

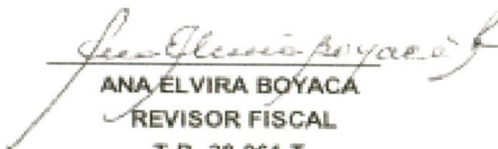
Estado de Cambios en el Patrimonio Separado Comparativo  
 (Cifras expresadas en miles de Pesos)

	Capital emitido	Reservas	Resultado del Ejercicio	Resultados Acumulados	Efectos por Conversión	Otro resultado integral	Total
<b>Saldos al 30 de Junio de 2021</b>	<b>10,000,000</b>	<b>1,291,220</b>	<b>3,539,645</b>	<b>9,170,548</b>	<b>3,336,081</b>	<b>0</b>	<b>27,337,494</b>
Aumento Capital Autorizado	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de reserva legal	0	483,771	0	(483,771)	0	0	0
Traslado utilidad del ejercicio	0	0	(3,539,645)	4,837,711	0	0	1,298,066
Utilidad o pérdida del ejercicio	0	0	4,595,507	0	0	0	4,595,507
Revalorización Propiedad, Planta y Equipo	0	0	0	0	0	660,084	660,084
<b>Saldos al 30 de Junio de 2022</b>	<b>10,000,000</b>	<b>1,774,991</b>	<b>4,595,507</b>	<b>13,524,488</b>	<b>3,336,081</b>	<b>660,084</b>	<b>33,891,151</b>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros Separados

  
**JUAN CAMILO OCHOA**  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
**DIANA PAOLA GALVIS PEREZ**  
 CONTADOR  
 T.P. 179.748-T

  
**ANA ÉLVIRA BOYACA**  
 REVISOR FISCAL  
 T.P. 28.061-T




**HITOS URBANOS S.A.S**  
**NIT: 830.126.461-5**

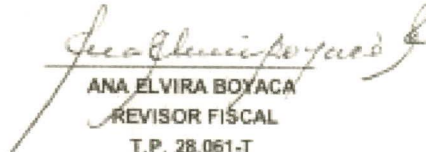
Estado de Flujos de Efectivo Separado Comparativo  
 (Cifras expresadas en miles de Pesos)

Flujos de efectivo Generados por las operaciones del periodo	30-jun-22	30-jun-21
<b>Resultado Integral total del año</b>	<b>5,255,590</b>	<b>3,539,645</b>
<b>Ajustes por Ingresos y Gastos que no Requieren Uso del Efectivo</b>		
Depreciación	72,940	80,450
Amortización	217,834	131,155
Deterioro Activos Financieros - Actividades Inmobiliarias	7,953	5,121
Deterioro Propiedad, Planta y Equipo	115	6,667
Impuesto Diferido	109,404	6,527
Método de Participación	(401,588)	(622,129)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Deudores comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	1,929,727	(23,796,637)
Inventarios	151,571	(151,571)
Impuestos por Pagar	(1,106,303)	920,737
Otros Activos No Financieros	7,360,862	9,789,365
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(11,335,767)	8,820,065
Beneficios a los empleados	266,064	378,028
Otros Pasivos No Financieros	(17,391,261)	(7,393,364)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>(14,847,336)</b>	<b>(8,284,941)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Otros Activos Financieros	8,011,906	1,822,641
Inversiones en Subsidiarias y Asociadas	642,454	(73,984)
Propiedades Planta y Equipo	(687,469)	90,999
Propiedades de Inversión	(777,768)	0
Activos Intangibles	(217,834)	(131,155)
<b>Efectivo Neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>6,971,289</b>	<b>1,708,501</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de Financiación</b>		
Pasivos Financieros	3,294,456	6,257,419
Otros Pasivos Financieros	2,956,300	0
Aumento o Disminución de Utilidades de años anteriores	1,298,066	591,055
<b>Efectivo Neto provisto por las actividades de financiación</b>	<b>7,548,822</b>	<b>6,848,475</b>
<b>Aumento (Disminución) neto en el efectivo y equivalentes</b>	<b>(327,224)</b>	<b>272,034</b>
<b>Efectivo y Equivalentes al principio del año</b>	<b>1,635,208</b>	<b>1,363,174</b>
<b>Efectivo y Equivalentes al final del año</b>	<b>1,307,984</b>	<b>1,635,208</b>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros Separados

  
**JUAN CAMILO OCHOA**  
 REPRESENTANTE LEGAL

  
**DIANA PAOLA GALVIS PEREZ**  
 CONTADOR  
 T.P. 179.748-T

  
**ANA ELVIRA BOYACA**  
 REVISOR FISCAL  
 T.P. 28.061-T



HITOSURBANOS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS COMPARATIVOS

1.	HITOS URBANOS S.A.S.....	9
2.	BASES DE PREPARACIÓN.....	9
2.1.	Declaración de cumplimiento.....	9
2.2.	Bases de medición.....	9
2.3.	Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.....	10
2.4.	Moneda funcional y de presentación.....	10
2.5.	Periodo contable.....	10
2.6.	Uso de estimaciones y juicios.....	10
2.7.	Importancia relativa y materialidad.....	11
2.8.	Aplicación de estándares nuevos y revisados.....	11
2.9.	Expedición de nueva reglamentación en normas contables, auditoría y tributaria.....	12
2.10.	Declaración estado de emergencia sanitaria.....	14
3.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	15
3.1.	Bases de consolidación.....	15
3.2.	Inversiones en entidades subsidiarias.....	15
3.3.	Inversiones en entidades Asociadas.....	16
3.4.	Moneda extranjera.....	16
3.5.	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	17
3.6.	Instrumentos financieros.....	17
3.7.	Inventarios.....	18
3.8.	Propiedad, planta y equipo.....	18
3.9.	Propiedades de Inversión.....	20
3.10.	Activos intangibles.....	20
3.11.	Arrendamientos.....	21
3.12.	Deterioro.....	22
3.13.	Beneficios a empleados.....	23
3.14.	Provisiones.....	24
3.15.	Reconocimiento de ingresos.....	24
3.16.	Impuesto a las ganancias.....	26
3.17.	Otro Resultado Integral.....	27
3.18.	Estados Financieros Intermedios.....	27
4.	DETERMINACIÓN DE LOS VALORES RAZONABLES.....	27
5.	GESTIÓN DEL RIESGO.....	29
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.....	31
7.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	32
8.	INVENTARIO.....	34
9.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	34
10.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.....	35
11.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.....	35
12.	PROPIEDAD DE INVERSIÓN.....	37
13.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA.....	37



HITOSURBANOS

14. IMPUESTO DIFERIDO.....	38
15. INVERSIONES CONTABILIZADAS AL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN PATRIMONIAL (MPP).....	39
16. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES .....	41
17. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	41
18. PASIVOS FINANCIEROS .....	43
19. CUENTAS POR PAGAR .....	44
20. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES .....	45
21. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS .....	45
22. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	46
23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS.....	46
24. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS .....	48
24.1. Provisiones.....	48
24.1.1 Provisión para contingencias .....	48
25. PATRIMONIO.....	48
25.1 Capital.....	48
25.2 Ganancias acumuladas y Resultado integral del año. ....	49
25.3 Reservas.....	49
25.3.1 Reserva legal.....	50
26 OTRO RESULTADO INTEGRAL.....	50
27 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS.....	51
27.1. Ingresos de actividades ordinarias .....	51
27.2. Otros ingresos .....	52
27.3. Ingresos financieros .....	53
27.4. Ingresos por Método de Participación: .....	53
27.4.1 Ingresos por Método de Participación en Asociadas: .....	54
28 COSTO DE VENTAS .....	55
28.1. Costo de ventas y operación .....	55
29 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	55
29.1. Gastos de personal .....	55
29.2. Gastos de administración.....	55
30 OTROS GASTOS .....	57
30.1. Otros gastos .....	57
31 GASTOS FINANCIEROS.....	57
31.1. Gastos financieros.....	57
32. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	57
32.1. Impuesto corriente.....	57
32.1.1 El movimiento en resultados del impuesto corriente es: .....	57
33. CUENTAS DE ORDEN .....	58



HITOSURBANOS

## **1. HITOS URBANOS S.A.S.**

HITOS URBANOS S.A.S., se constituyó el 27 de agosto de 2003, según consta en la escritura pública No. 0001747 de la notaría 22 de Bogotá; con vigencia legal hasta el 31 de Julio de 2102, ubicada en la Cr 19 B 83 49 piso 7 en la ciudad de Bogotá.

Su objeto social es el diseño, renovación, construcción modificación, planeación, ejecución, igualmente la prestación de servicios de asesoría y/o suministro de personal mantenimiento y/o adecuación de toda clase de bienes inmuebles rurales o urbanos.

## **2. BASES DE PREPARACIÓN**

### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los presentes estados financieros de HITOS URBANOS S.A.S., han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, establecidas por la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas en el Decreto Único 2270 de 2019 y demás modificatorios. El Marco Técnico Normativo aplicable en Colombia se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF/NIC) y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF y CINIC respectivamente) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB, por sus siglas en Inglés), las cuales son adoptadas por Colombia mediante decretos reglamentarios y son actualizadas según como determina el Consejo Técnico de la Contaduría Pública mediante sus documentos emitidos a los órganos normalizadores: el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

### **2.2. Bases de medición**

Los presentes Estados Financieros se han preparado sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable, como se explican en las políticas contables descritas abajo.

En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.



HITOSURBANOS

### **2.3. Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

HITOS URBANOS S.A.S. presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

El monto neto de los activos y pasivos financieros son compensados en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar los valores reconocidos y existe la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los ingresos y gastos no se compensan en el estado de resultados, a menos que dicha compensación sea permitida o requerida por alguna norma o interpretación contable, y sea descrita en las políticas de HITOS URBANOS S.A.S.

### **2.4. Moneda funcional y de presentación.**

Las cifras incluidas en los Estados Financieros Separados, se presentan en miles de pesos colombianos, siendo el peso colombiano la moneda funcional de la compañía, excepto cuando se indica lo contrario.

### **2.5. Periodo contable**

El periodo contable para HITOS URBANOS S.A.S., inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año; lo anterior de acuerdo con lo establecido en los estatutos de la entidad.

### **2.6. Uso de estimaciones y juicios**

La presentación de los Estados Financieros conforme a las Normas de Información Financiera aceptadas en Colombia, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de éstas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado. La siguiente es la estimación con efecto más significativo en la preparación de los estados financieros:

- Impuesto diferido: En relación con estimación de tasas en el momento de la reversión de activos y pasivos Nota 13.



HITOSURBANOS

## 2.7. Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

En la preparación y presentación de los Estados Financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con base, en el activo total, identificando la materialidad de manera individual por cada uno de los rubros que componen el activo. Este nivel de materialidad se aplica tanto para partidas de balance como de resultado integral.

## 2.8. Aplicación de estándares nuevos y revisados

Las nuevas normas y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones (CINIIF) que han sido publicadas en el periodo, pero que aún no han sido implementadas por la empresa y las que serán adoptadas a la fecha de aplicación obligatoria de acuerdo a los pronunciamientos legales establecidos por el Gobierno Nacional, se detallan a continuación:

Norma	Fecha de aplicación obligatoria	Tipo de cambio
NIIF 16 – Arrendamientos	1 de enero de 2019	Nueva

**NIIF 16 Arrendamientos:** emitida en enero de 2016, esta nueva norma elimina la diferencia entre arrendamiento operativo y financiero (NIC 17) para el arrendador y a cambio introduce dos conceptos: arrendamiento y contrato de servicios, éste último sólo es registrado como gasto. En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

De acuerdo a la entrada en vigencia de esta nueva norma, la entidad dio inicio a su aplicación a partir del primer trimestre del año 2019, considerando que actúa en su gran mayoría en calidad de arrendador, así como dio cumplimiento a la aplicación de las mejoras realizadas a la normativa a través del Decreto 1432 de 2020.



HITOSURBANOS

## 2.9. Expedición de nueva reglamentación en normas contables, auditoría y tributaria

El Gobierno Nacional expidió nueva reglamentación respecto a normas internacionales y normativa tributaria, a continuación, se presenta un extracto de los cambios más importantes para HITOS URBANOS S.A.S.:

### **Decreto 1432 de 05 noviembre de 2020**

"Por el cual se modifica la NIIF 16 contenido en el anexo técnico del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y se dictan otras disposiciones", considerando que la entidad se encuentra aplicando la NIIF 16 – Arrendamientos desde su entrada en vigencia el 01 de enero de 2019.

### **Decreto 2483 del 28 de diciembre de 2018**

"Por medio del cual se compilan y actualizan los Marcos técnicos de las Normas de Información Financiera NIIF para el Grupo 1 y de las Normas de Información Financiera, NIIF para Pymes, Grupo 2, anexos al Decreto 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, respectivamente y se dictan otras disposiciones".

Teniendo en cuenta que este Decreto no se trata de un proyecto regulatorio, sino de un proyecto compilatorio, de actualización, de aclaración editoriales de los anexos del Marco normativo sobre la información financiera NIIF y de las NIIF para Pymes. El objetivo primordial de la emisión de este Decreto es dar una mejor comprensión a las normas de información financiera aplicadas en el país y facilitar su aplicación por parte de las entidades del Grupo 1, actualizando en su totalidad en anexo 1 del Decreto 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015 y que tendrá aplicación a partir del 01 de enero de 2019.

### **Ley 2155 del 14 de septiembre de 2021 – Ley de Inversión Social**

El pasado 14 de septiembre se sancionó la Ley 2155 de 2021 mediante la cual se adoptó una nueva Reforma Tributaria en Colombia, la Ley de Inversión Social. Esta Reforma surge como una respuesta al contexto social y político que enfrenta el país para hacerle frente a los efectos económicos ocasionados por el COVID-19, entre muchos otros factores. A continuación, se presentan las principales modificaciones al Estatuto Tributario:

- Tarifas del Impuesto sobre la Renta:

La tarifa del impuesto sobre la renta aplicable a las sociedades nacionales (y asimiladas) o extranjeras (con o sin residencia en Colombia obligadas a presentar declaración anual de renta) y establecimientos permanentes de entidades



HITOSURBANOS

extranjeras será del 32% para el año gravable 2020, 31% para el año gravable 2021, y 35% a partir del año gravable 2022.

- Impuesto de Normalización Tributaria.

La reforma tributaria de 2021, crea el Impuesto de Normalización Tributaria como complementario del Impuesto sobre la Renta. El hecho generador de este impuesto es la posesión de activos omitidos, es decir aquellos que no fueron declarados existiendo la obligación legal de hacerlo, o pasivos inexistentes, es decir, los reportados en las declaraciones sin que exista un soporte válido de validez, al 10 de enero del año 2022. Los sujetos pasivos de este impuesto son los contribuyentes del impuesto sobre la renta o de regímenes sustitutivos del impuesto sobre la renta.

La tarifa del impuesto complementario de normalización tributaria será del 17% y su base gravable está regulada en el artículo 2 de la Ley de Inversión Social. Cabe destacar que este impuesto no es deducible en el impuesto sobre la renta.

Por último, se crea anticipo para el Impuesto de Normalización Tributaria del 50% de su valor pagadero en el año 2021 mediante recibo de pago, en una sola cuota y en el plazo que fije el reglamento. Este anticipo será calculado sobre la base gravable estimada de los activos omitidos o pasivos inexistentes del contribuyente al momento de la entrada en vigencia de la Ley 2155 de 2021.

- Descuento tributario en el impuesto sobre la renta del 50% de lo pagado por impuesto de industria y comercio.

La Ley 2010 contemplaba un descuento del 100% de lo pagado por concepto de ICA en el impuesto sobre la renta a partir del año 2022. La nueva reforma tributaria deroga esta previsión, razón por la cual se mantiene el descuento del 50% de lo pagado por concepto de ICA en el impuesto sobre la renta.

- Beneficio de Auditoría.

El beneficio de auditoría ya estaba regulado en el Estatuto tributario para los periodos gravables 2020 y 2021. No obstante, con la Ley de Inversión social se vuelve a adicionar para que opere en los periodos gravables 2022 y 2023. Este beneficio consiste en reducir el término de firmeza de la declaración de renta, es decir, por regla general, la administración tributaria cuenta con un término de 3 años para revisar las declaraciones y plantear cambios en caso de encontrar inexactitudes, etc. No obstante, con el beneficio de auditoría la firmeza de la declaración puede ser reducida a 6 o 12 meses.

Este beneficio opera para los contribuyentes cuya liquidación privada del Impuesto sobre la renta incremente su impuesto neto de renta en un (35%), en relación con el impuesto neto de renta del año anterior, en cuyo caso podrá quedar en firme la



HITOSURBANOS

declaración en el término de 6 meses. Por otro lado, si se incrementa el impuesto neto de renta en un 25% en relación con el impuesto neto de renta del anterior, entonces la declaración quedará en firme en 12 meses siempre y cuando no haya sido notificado emplazamiento para corregir o requerimiento especial. Cabe destacar que, con la reforma tributaria de 2021, se aumentó el porcentaje para poder acceder al beneficio de auditoría, ya que antes operaba cuando el impuesto neto de renta se hubiera incrementado en un 25% o 30% en relación con el impuesto neto de renta del año anterior.

- La Adopción de las bases contables NIIF

Desde la Ley 1314 de 2009, se inició en el país el proceso de adopción de las normas internacionales de información financiera para atender los requerimientos de Uniformidad Internacional de los reportes financieros y así facilitar el acceso de los mercados globales, dentro del proceso de implementación la ley señaló una independencia y autonomía entre las disposiciones contables y las tributarias, con lo cual se advirtió que inicialmente la adopción de las NIIF en ningún caso debería afectar el recaudo de impuestos.

Sin embargo, la reforma tributaria del 2016 logró desde lo tributario hablar el lenguaje de NIIF para desarrollar un modelo integrado con ajustes que eliminen las diferencias que pudiera ocasionar en la base fiscal las mediciones y reconocimientos bajo los nuevos Marcos normativos, los cuales a su vez tendrán aplicación a partir del 2017 cuando la ley tributaria remita expresamente a ellos y en los casos que esta no regule la materia.

En la reforma tributaria se integraron los conceptos de valor razonable, costo amortizado, mediciones iniciales, operaciones en moneda extranjera, entre otros ambientes de medición que presentan diferencias con las bases fiscales en los activos, pasivos, ingresos, costos y deducciones tributarias, las cuales se mantienen con la actual Ley de Financiamiento.

## 2.10. Declaración estado de emergencia sanitaria

El Ministerio de Salud y Protección Social en cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1753 de 2015, mediante la Resolución 385 del 12 de Abril de 2020 declaró el estado de emergencia sanitaria por causa del nuevo Coronavirus COVID-19 en todo el territorio nacional, y en virtud de lo anterior, adoptó una serie de medidas con el objeto de prevenir y controlar la propagación del virus y mitigar sus efectos.

Como complemento a lo anterior, mediante la Resolución No. 666 del 28 de Abril de 2022, el Ministerio de Salud y Protección Social, resolvió prorrogar la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional hasta el 30 de Junio de 2022.



HITOSURBANOS

Dada la recesión económica que ha afrontado el país a causa del Coronavirus, si bien Hitos Urbanos ha tratado de mantener tanto la operación como los rendimientos en sus Estados Financieros, la Gerencia Financiera pone en conocimiento que se tuvieron afectaciones financieras y en el resultado de la entidad al cierre del 30 de Junio de 2022, según como se ha comportado el avance de la pandemia y como se ha desarrollado la operación de la entidad. Por ello, la Gerencia Financiera continuará evaluando de manera constante la afectación de la situación en el resultado, así como la información complementaria para facilitar la toma de decisiones económicas y administrativas por parte del máximo órgano social de la entidad.

### **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables que se indican a continuación se han aplicado consistentemente para los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

#### **3.1. Bases de consolidación**

HITOS URBANOS S.A.S., es la sociedad matriz de ASSEMBLER CONSORCIO INMOBILIARIO SAS, ESPACIO VITAL HU SAS, PASSIO S.A.S. y BASIM S.A.S. de acuerdo con lo anterior la Compañía presenta estados financieros consolidados y separados, los cuales se encuentran disponibles para uso público y que de igual manera han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad y de información financiera adoptadas en Colombia.

HITOS URBANOS S.A.S. consolida a ASSEMBLER CONSORCIO INMOBILIARIO SAS, ESPACIO VITAL HU SAS, PASSIO S.A.S. y BASIM S.A.S. por el control que posee sobre las mismas, ya que tiene el poder para dirigir las políticas financieras y operativas para obtener beneficios de sus actividades.

Los estados financieros que se acompañan, no consolidan los activos, pasivos, patrimonio ni resultados de las compañías subsidiarias. Las inversiones en estas compañías se registran por el método de participación patrimonial.

#### **3.2. Inversiones en entidades subsidiarias**

Se consideran subsidiarias, aquellas sobre las que HITOS URBANOS S.A.S. (en su calidad de Matriz), directa o indirectamente (por ejemplo, a través de subsidiarias), ejerce control. La Matriz controla a una subsidiaria cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables procedentes de su implicación



HITOSURBANOS

en la participación y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Matriz tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes.

### 3.3. Inversiones en entidades Asociadas

Una asociada es una entidad sobre la que el inversor tiene influencia significativa, esto es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta, las inversiones que cumplan con este concepto aplican políticas contables uniformes de la entidad matriz lo que permite tener una uniformidad en la información financiera.

La medición inicial de estas inversiones es al costo, con posterioridad el valor en libros se incrementará o disminuirá para reconocer la parte del inversor en el resultado del periodo de la asociada. La parte del inversor en el resultado del periodo de la asociada se reconocerá, en el resultado del periodo de HITOS URBANOS S.A.S.

### 3.4. Moneda extranjera

#### 3.4.1. Transacciones y saldos en moneda extranjera

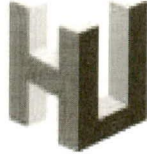
Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de HITOS URBANOS S.A.S. en la fecha de la transacción usando los tipos de cambio vigentes en las fechas en las que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo contable, los importes de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a las tasas de cambio vigentes a esa fecha.

Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera en partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado de la moneda funcional al comienzo del periodo, ajustada por intereses y pagos efectivos durante el periodo, y el costo amortizado en moneda extranjera convertido a la tasa de cambio al final del periodo.

Los activos y pasivos no monetarios denominados en monedas extranjeras que son valorizados al valor razonable, son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias en moneda extranjera que surgen durante la reconversión son reconocidas en el Otro Resultado Integral ORI. Las partidas no monetarias que son valorizadas al costo histórico en una moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio a la fecha de la transacción.

#### 3.4.2. Negocio en el extranjero

Los activos y pasivos de operaciones en el extranjero, son convertidos a la tasa de cambio de cierre a diciembre 31. Por otra parte, los ingresos y gastos de las operaciones en el



HITOSURBANOS

extranjero son convertidos a pesos a las tasas de cambio correspondiente a la fecha de la transacción.

### 3.5. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto los saldos de efectivo, como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo, corresponde a inversiones de corto plazo con alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y que tienen un vencimiento de aproximadamente 90 días o menos desde la fecha de adquisición.

### 3.6. Instrumentos financieros

HITOS URBANOS S.A.S. clasificará sus activos financieros en las siguientes categorías: Activos financieros a valor razonable a través de resultados y préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado. La clasificación dependerá del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en la fecha de su reconocimiento inicial.

#### 3.6.1. Activos financieros medidos a Valor Razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados son activos que se mantienen para ser negociados principalmente en el corto plazo, se reconocen a su valor razonable y las ganancias o pérdidas que surgen en la re-medicación son reconocidas en el resultado del periodo.

Subsecuentemente al reconocimiento inicial, estos instrumentos son reclasificados a la categoría de costo amortizado si el objetivo del modelo de negocio cambia de tal forma que el criterio de costo amortizado comienza a ser reunido y los flujos de caja contractuales del instrumento reúnen los criterios de costo amortizado.

#### 3.6.2. Préstamos y cuentas por cobrar.

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

#### 3.6.3. Activos financieros medidos a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos que se mantienen dentro del modelo de negocio que tiene HITOS URBANOS S.A.S. con el fin de obtener flujos de efectivo contractuales. Adicional se tiene condiciones que dan lugar en fechas específicas,



HITOSURBANOS

a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

#### 3.6.4. Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable

Son instrumentos de patrimonio de otras compañías no controladas y no estratégicas que no permiten ejercer ningún tipo de control o influencia significativa sobre las mismas y donde la administración de la Compañía no tiene propósito de negociarlos en el corto plazo. Estos instrumentos se reconocen por su valor razonable y las pérdidas o ganancias no realizadas que resulten en su valor razonable, se reconocen en el otro resultado integral. En el momento de su venta o pérdidas en su valor por descuento del valor presente de los flujos de efectivo del activo a la tasa de interés efectiva original del activo financiero, al compararlo con su valor en libros (deterioro), los ajustes acumulados por valoración se imputan en el resultado del ejercicio.

### 3.7. Inventarios

Los inventarios se valorizan al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los inventarios se basa en el método de promedio ponderado, e incluye los desembolsos en la adquisición de inventarios, costos de producción o conversión, descuentos, rebajas y otros costos incurridos en su traslado a su ubicación y condiciones actuales.

En el caso de los inventarios producidos y de los productos en proceso, los costos incluyen una parte de los costos generales de producción con base a la capacidad operativa normal.

El valor neto de realización es el valor de venta estimado durante el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos de ventas estimados. El deterioro de Inventarios se genera basada en los tiempos sin rotación del inventario, teniendo en cuentas las fechas establecidas y los porcentajes asignados por la compañía. Esta provisión se revisa al cierre de cada periodo.

### 3.8. Propiedad, planta y equipo

Los elementos reconocidos por HITOS URBANOS S.A.S., como partidas de propiedad, planta y equipo corresponden a activos tangibles de la Compañía, que espera usar por más de un periodo (año), de los cuales se obtendrán beneficios económicos en el futuro y que su costo puede medirse de manera confiable.

Éstas se reconocen inicialmente al costo, el cual incluye las erogaciones incurridas en las importaciones, los impuestos no recuperables que tengan relación directa con la adquisición, las estimaciones de los costos de desmantelamiento y los retiros relacionados con el bien; además de todos los costos directos y necesarios para que el elemento opere



HITOSURBANOS

de la forma prevista por la gerencia. Los descuentos y rebajas se deducirán del costo del elemento de propiedad planta y equipo.

La medición posterior de las Propiedades planta y equipo es el modelo del costo, el cual comprende costo menos depreciación acumulada menos pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Depreciación: Ésta se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual, la misma se reconoce en el resultado del periodo con base en el método de depreciación lineal, ya que éste es el que refleja con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Los activos arrendados son depreciados en el periodo más corto entre el arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que sea razonablemente seguro que HITOS URBANOS S.A.S. obtendrá la propiedad al final del periodo de arrendamiento. Los terrenos no se deprecian. Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

Grupo de Ppys	Vida útil en años
Construcciones y Edificaciones	50-100 años
Equipo de cómputo y comunicación	5
Equipo de oficina y/o muebles y enseres	12
Flota y equipo de transporte	10

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados de manera anual o cuando exista algún evento que indique que la estimación de los mismos debe ser modificada. Para el año 2016 la empresa HITOS URBANOS S.A.S. revisó las vidas útiles, valores residuales, los indicios de deterioro y el cálculo del mismo.

El costo de reemplazar parte de una partida de propiedad, planta y equipo es reconocido en su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a HITOS URBANOS S.A.S. su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos del mantenimiento diario de la propiedad, planta y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurrin.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una partida de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando el monto recibido contra los valores en libros de la propiedad, planta y equipo y se reconocen netas dentro de otros ingresos en resultados.

#### 3.8.1. Reclasificación a propiedades de inversión



HITOS URBANOS

Cuando el uso de una propiedad cambia de ocupada por el dueño a propiedades de inversión, esta se valoriza al valor razonable y se reclasificara a propiedad de inversión. Cualquier aumento en el importe en libros se reconoce en resultados en la medida que tal aumento sea reversión de una pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida para esa propiedad.

Cualquier remanente del aumento se reconocerá en otros resultados integrales o incrementa a superávit de revaluación dentro del patrimonio. Cualquier pérdida se reconoce en otro resultado integral y se presenta en el superávit de reevaluación en el patrimonio en la medida que en el superávit de reevaluación de incluya un monto en relación con la propiedad específica, y cualquier pérdida remanente se reconoce directamente en resultados.

### **3.9. Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión son propiedades (Terrenos y edificios) que se mantienen por HITOS URBANOS S.A.S. para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para su uso en el suministro de bienes o servicios, para fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión son reconocidas y medidas inicialmente por su costo y de manera posterior son medidas de acuerdo al modelo del costo: costo menos depreciación acumulada menos deterioro de valor acumulado.

### **3.10. Activos intangibles**

La entidad reconoce como activos intangibles los derechos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física; sobre los cuales es probable la entrada de beneficios económicos futuros y su costo puede ser medido con fiabilidad.

Los activos intangibles adquiridos y controlados por HITOS URBANOS S.A.S., se clasifican según su vida útil finita o indefinida y se miden inicialmente por su costo, el cual comprende: El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas, y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto.

Con posterioridad al reconocimiento inicial HITOS URBANOS S.A.S., medirá los activos intangibles por el modelo del costo (costo menos amortización acumulada, menos el importe acumulado de pérdidas por deterioro).

La amortización se calcula sobre el costo del activo menos su valor residual, ésta es reconocida en el resultado del periodo con base en el método de amortización lineal (el



HITOSURBANOS

cual refleja con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo), durante la vida útil estimada y desde la fecha en que se encuentren disponibles para su uso.

La Compañía reconoce licencias de software de acuerdo con las condiciones de caducidad que las mismas impartan y, tomando como base los tiempos en las cuales deben ser renovadas, HITOS URBANOS S.A.S., determina su vida útil. La amortización de estas licencias se efectúa por el método lineal el cual refiere el patrón de consumo de los beneficios económicos que se derivan del uso del activo intangible, al igual que se estima un valor residual cero debido a que al finalizar la vida útil determinada por la entidad el activo intangible no es vendido a terceros, de acuerdo a sus condiciones de licenciamiento. La vida útil estimada para los períodos en curso y los comparativos son los siguientes:

Vidas utiles	
Intangible	Vida util en años
Licencias	3
Software	3

HITOS URBANOS S.A.S., revisó al cierre de los periodos informados el método de amortización, la estimación de vidas útiles y los valores residuales (cero para todos), sin surgir ninguna modificación.

### 3.11. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

#### 3.11.1. HITOS URBANOS S.A.S. como arrendador:

Los montos adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros deben ser registrados como montos por cobrar al monto de la inversión neta de la Compañía en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros son distribuidos en los periodos contables a fin de reflejar una tasa regular de rendimiento constante en la inversión neta pendiente de la Compañía con respecto a los arrendamientos.

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado, y reconocidos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.



HITOSURBANOS

### 3.11.2. HITOS URBANOS S.A.S. como arrendatario:

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se reconocen como activos de la Compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a ganancias o pérdidas, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

Los pagos de arrendamientos operativos se reconocen como un gasto empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

## 3.12. Deterioro

### 3.12.1. Activos financieros

Un activo financiero que no esté registrado al valor razonable con cambios en resultados es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir entre otros: mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a HITOS URBANOS S.A.S. en términos que no se consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en insolvencia, desaparición de un mercado activo para un instrumento, además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada de las partidas en su valor razonable por debajo del costo.

Al evaluar el deterioro HITOS URBANOS S.A.S. usa las tendencias históricas de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la



HITOSURBANOS

pérdida incurrida, así como los análisis según el comportamiento histórico de pago de clientes, para analizar la pérdida esperada del instrumento financiero.

Lo anterior, ajustado por los juicios de la administración relacionados con si las condiciones económicas y crediticias actuales hace probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión por deterioro contra las cuentas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través del reverso del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa con cambios en resultados.

#### 3.12.2. Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de HITOS URBANOS S.A.S., como por ejemplo propiedad planta y equipo, activos intangibles, inventarios entre otros, se revisa en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. En el caso de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas o que aún no se encuentren disponibles para ser usados, los importes recuperables se estiman en cada fecha de cierre de balance con independencia de la existencia de evidencias de deterioro.

### 3.13. Beneficios a empleados

#### 3.13.1. Beneficios a empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son medidas con base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar por concepto de bonificaciones en efectivo, de acuerdo con las utilidades de HITOS URBANOS S.A.S.

#### 3.12.2 Beneficios por terminación

Son los beneficios proporcionados por HITOS URBANOS S.A.S. por la terminación del tiempo laborado como consecuencia de:

- a) Una decisión de la entidad de terminar el contrato del empleado antes de la fecha normal de retiro (Indemnización sin justa causa).
- b) La decisión del empleado de aceptar una oferta de beneficios a cambio de la terminación de un contrato de empleo (Reestructuración).



HITOSURBANOS

### 3.14. Provisiones

Una provisión se reconoce si: es resultado de un suceso pasado, HITOS URBANOS S.A.S posee una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación.

Las provisiones se miden por la mejor estimación de la administración sobre los desembolsos futuros requeridos para liquidar la obligación presente y es descontada utilizando una tasa libre de riesgo. El gasto correspondiente a las provisiones se presenta en el estado de resultados integral, neto de todo reembolso. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero en el estado de resultados integral.

#### 3.14.1. Garantías

Una provisión por garantía es reconocida cuando los productos o servicios subyacentes son vendidos. La provisión se basa en los datos sobre garantías históricas y una evaluación de todas las posibles consecuencias de sus probabilidades asociadas.

#### 3.14.2. Contratos de carácter oneroso

Una provisión para contratos de carácter oneroso es reconocida cuando los beneficios económicos que HITOS URBANOS S.A.S. espera de éste contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones del contrato. La provisión es reconocida al valor presente del menor entre los costos esperados para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, HITOS URBANOS S.A.S. reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

### 3.15. Reconocimiento de ingresos

#### 3.15.1. Ingresos por ventas

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia del cumplimiento de las obligaciones de desempeño asociadas al contrato con el cliente. Si es probable que se otorguen descuentos y el monto de estos puede estimarse de manera fiable, el descuento se reconoce como reducción del ingreso cuando se reconocen las ventas.



HITOSURBANOS

El reconocimiento del ingreso puede ser en un momento determinado o a lo largo de un periodo de tiempo, según las condiciones establecidas en el contrato.

Con la finalidad de dar cumplimiento a la normatividad aplicable, actualmente HITOS URBANOS S.A.S. realiza el análisis de las siguientes fases:

- Determinación de un contrato con el cliente, bien sea de manera escrita para la prestación de servicios o el contrato de constitución de un proyecto, mediante el cual la entidad puede obtener ingresos por prestación de servicios o utilidades por la ejecución del proyecto.
- Determinación de las obligaciones de desempeño, de acuerdo también a lo establecido en el contrato con el cliente, en donde se han pactado derechos y obligaciones para la Entidad.
- Determinar el precio de la transacción, que corresponde al valor que percibirá la Entidad por el desarrollo del contrato.
- Asignación del precio de la transacción de acuerdo a las obligaciones de desempeño determinadas, dado a que en la ejecución de algunos contratos por parte de la Entidad se efectúa el reconocimiento de ingresos por Gerencia de proyectos o por Construcción de proyectos, así como la de utilidades por la ejecución del proyecto.

Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando la obligación de desempeño se haya satisfecho, bien sea a lo largo de un tiempo o en un momento determinado.

#### 3.15.2. Ingresos por prestación de servicios

El ingreso por prestación de servicios es reconocido en el resultado en proporción al cumplimiento de las obligaciones de desempeño de acuerdo a lo establecido contractualmente. El ingreso es reconocido mensualmente, de acuerdo al grado de avance real que presentan los proyectos teniendo en cuenta el enfoque de producto, en donde se determina el porcentaje de producto (ejecución del proyecto) que se ha realizado para así mismo reconocer el ingreso, los costos incurridos en cada uno de los proyectos y el margen de utilidad correspondiente.

#### 3.15.3. Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en fondos invertidos en cuentas de ahorros, carteras colectivas e ingresos por dividendos. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de HITOS URBANOS S.A.S. a recibirlos.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos, pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la



HITOSURBANOS

producción de un activo calificado se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

#### 3.15.4. Contratos de construcción

El reconocimiento de los ingresos para HITOS URBANOS S.A.S. será efectuado por medio de la determinación del cumplimiento también de las obligaciones de desempeño, teniendo en cuenta que dichos ingresos se soportarán basados en la cantidad de recursos que han sido consumidos para entregar el avance del proyecto, en la construcción y en la realización de obras según los valores incluidos en el acta de avance de obra debidamente aprobada por las partes, que permite proceder a realizar el documento soporte de esta operación (factura) con sus anexos correspondientes.

HITOS URBANOS S.A.S., registra los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo como ingresos de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de cumplimiento de obligaciones de desempeño establecidos en el contrato, de acuerdo con la inspección de los trabajos ejecutados y siempre y cuando sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados del contrato; y los costos atribuibles al contrato, sean o no específicamente reembolsables, pueden ser claramente identificados y medidos de forma fiable.

#### 3.16. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. El impuesto corriente y el impuesto diferido son reconocidos en resultados en tanto que estén relacionados con partidas reconocidas directamente en el patrimonio o en el otro resultado integral.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar o por cobrar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

**Impuesto Diferido:** Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son ajustados si existe un derecho legal exigible de ajustar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.



HITOSURBANOS

Un activo por impuesto diferido también es reconocido por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles contra las que pueden ser utilizadas.

Teniendo en cuenta que el impuesto diferido es la cantidad de impuestos sobre las ganancias a recuperar (deducible) o a pagar (imponible) en periodos futuros, éste se reconoce realizando el análisis de las diferencias temporarias que existen entre los activos y pasivos del estado de situación financiera (bases contables) y sus correspondientes bases fiscales.

### **3.17. Otro Resultado Integral**

El Otro resultado integral comprende partidas de ingresos y gastos que no se reconocen en el resultado del periodo. Los componentes de otro resultado integral incluyen:

- Las ganancias y pérdidas producidas por la conversión de los estados financieros de los negocios en el extranjero (subsidiarias).
- La parte efectiva de las ganancias y pérdidas de los instrumentos de cobertura en una cobertura de flujos de efectivo.
- Las ganancias y pérdidas de las inversiones en subsidiarias y asociadas medidas bajo el método de participación patrimonial.

### **3.18. Estados Financieros Intermedios**

Esta política contable establece las bases mínimas de la información financiera intermedia, así como los criterios para el reconocimiento y la medición que deben ser seguidos en los estados financieros intermedios. HITOS URBANOS S.A.S. publica un conjunto de estados financieros completos en su información financiera intermedia, la forma y contenido de tales estados deben cumplir las exigencias establecidas en la NIC 1, para un conjunto de estados financieros completos.

## **4. DETERMINACIÓN DE LOS VALORES RAZONABLES**

Varias de las políticas y revelaciones contables de HITOS URBANOS S.A.S. requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros. Se han determinado los valores razonables para propósitos de valorización y/o revelación sobre la base de los siguientes métodos. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.



HITOSURBANOS

#### 4.1. Jerarquía del valor razonable

A continuación, se analiza los activos y pasivos recurrentes registrados al valor razonable. Los distintos niveles para la determinación del valor razonable se definen con base en el nivel de información disponible del mercado, que incluye la seguridad de liquidez, la disponibilidad de los precios de intercambio o indicadores generados de las operaciones de mercado (tasas, curvas, volatilidades y otras variables de valoración requerida):

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede tener acceso en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables). Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

HITOS URBANOS S.A.S., reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

##### 4.1.1. Propiedad, planta y equipo

El valor razonable de las partidas de propiedad, planta, equipo, instalaciones fijas y accesorios se basa en los enfoques de mercado y de costo usando los precios de mercado para activos similares cuando están disponibles y el costo de reposición cuando es apropiado.

##### 4.1.2. Activos intangibles

El valor razonable de los activos intangibles se basa en los flujos de efectivo descontados que se espera deriven del uso y posible venta de los activos.

##### 4.1.3. Inventarios

El valor razonable de los inventarios se determina sobre la base del precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados de terminación venta, y un margen de utilidad razonable basado en el esfuerzo que se requiere para producir y vender dichos inventarios.

##### 4.1.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar



HITOSURBANOS

Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados son activos que se mantienen para ser negociados. Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en esta categoría si se negocian antes del cumplimiento de las cláusulas contractuales.

#### 4.1.5. Pasivos financieros

El reconocimiento inicial de los pasivos financieros se realiza por su valor razonable y los costos de transacción se registran en resultados.

## 5. GESTIÓN DEL RIESGO

El Sistema de Administración de Riesgos de HITOS URBANOS S.A.S. se enmarca dentro de los lineamientos establecidos por la Superintendencia de Sociedades, congruente con las directrices generales emitidas por la Junta directiva y la Dirección de la Entidad.

HITOS URBANOS S.A.S. cuenta con soporte de diferentes herramientas y la existencia de procesos bien definidos y de personal calificado que atiende la adecuada gestión de los riesgos a los que está expuesta y ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones. Ha hecho el ejercicio de establecer la matriz de riesgos corporativos de lo cual se resaltan como de alto impacto:

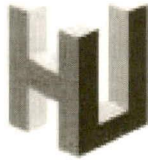
Hitos Urbanos S.A está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de moneda
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

En esta nota se presenta información respecto de la exposición de Hitos Urbanos S.A. a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración del capital por parte de Hitos Urbanos S.A.

### 5.1. Marco de administración de riesgo

La administración del riesgo de Hitos Urbanos S.A. tiene por objeto identificar y analizar los riesgos enfrentados, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos, se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado de Hitos Urbanos S.A. a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente



HITOSURBANOS

de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

#### 5.2. Riesgo de liquidez

El enfoque de HITOS URBANOS S.A.S., para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible en un corto plazo, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones, en el tiempo y forma previstos; tanto en condiciones normales como de tensión, sin necesidad de incurrir en la obtención de fondos en condiciones gravosas, pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de HITOS URBANOS S.A.S.

#### 5.3. Riesgo de mercado

El objetivo de HITOS URBANOS S.A.S., es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

#### 5.4. Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de HITOS URBANOS S.A.S., y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de HITOS URBANOS S.A.S.,

El objetivo de HITOS URBANOS S.A.S., es administrar el riesgo operacional de manera que se pueda equilibrar la prevención de pérdidas financieras y propender por mantener el buen nombre de HITOS URBANOS S.A.S.,

La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la gerencia financiera. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas de HITOS URBANOS S.A.S., para la administración del riesgo operacional.

#### 5.5. Administración de capital

La política de HITOS URBANOS S.A.S., es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. Mediante el monitoreo del retorno de capital, que es definido por como el ingreso de operación neto dividido por el patrimonio total, excluidas



HITOSURBANOS

las acciones preferenciales no rescatables y el interés minoritario; también monitorea el nivel de dividendos pagados a los accionistas ordinarios.

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo está representado en los saldos en caja y bancos que se encuentran disponibles para su utilización inmediata por parte de HITOS URBANOS S.A.S., así como, las inversiones de alta liquidez, realizables en un plazo máximo de 365 días, tales como los fondos fiduciarios que, al ser inversiones que no se mantiene con propósitos de inversión sino para atender el pago de obligaciones que se generan en la operación del negocio y que son liquidadas dentro de los términos pactados con los proveedores, se encuentran clasificadas en este rubro.

A corte 30 de Junio de 2022, HITOS URBANOS S.A.S. no presentaba ningún tipo de restricción al uso del efectivo o equivalentes al efectivo, todos los saldos presentados se encuentran disponibles para su uso en cada una de las entidades financieras correspondientes.

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
<b>Caja</b>	<b>17.031</b>	<b>19.221</b>
Caja menor aseo y cafeteria	0	190
Hilos Urbanos	11.000	11.000
Post ventas	2.731	2.731
Caja menor savile	0	2.000
Caja menor piso 7	1.000	1.000
Caja menor Arquitectura	2.000	2.000
Caja menor San Andrés	300	300
<b>Bancos y Corporaciones Financieras</b>	<b>1.290.953</b>	<b>1.615.987</b>
Bancolombia	207.801	266.971
Banco de Bogotá	42	793
Banco Davivienda	2.084	4.103
Helm Bank Panamá	665.436	665.436
Banco Itaú	3.717	3.838
Banco Pichincha	287.514	293.790
Alianza	2.072	0
Banco De Occidente	61.914	39.171
Fondo Omnibus Valor Plus	10.000	0
Fideicomisos Instrumentos Financieros	50.373	341.885
<b>Total Efectivo y equivalente de Efectivo</b>	<b>1.307.984</b>	<b>1.635.208</b>



HITOSURBANOS

## 7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, se presenta el detalle de las cuentas por cobrar de la entidad:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Cuentas por cobrar comerciales	13.614.538	26.995.421
Ingresos pendientes por facturar NIIF 15	(17.695)	5.691
Deterioro de las cuentas por cobrar comerciales	(15.504)	(186.674)
<b>Cuentas por cobrar comerciales – neto</b>	<b>13.581.338</b>	<b>26.814.438</b>
Cuentas por cobrar a vinculados económicos	17.035.390	13.524.334
Cuentas por cobrar a socios y accionistas	2.310.906	2.645.344
Cuentas por cobrar a empleados	447.074	464.240
Aportes Transitorios a Proyectos	48.347.294	40.218.879
Deterioro de las cuentas por cobrar a trabajadores	(291.796)	(291.796)
<b>Total préstamos y cuentas por cobrar</b>	<b>81.430.208</b>	<b>83.375.438</b>
<b>Menos porción corriente</b>	<b>81.430.208</b>	<b>83.375.438</b>
<b>Total porción Corriente</b>	<b>81.430.208</b>	<b>83.375.438</b>
<b>Total porción No Corriente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Durante el año 2018 debido a la entrada en vigencia de la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, HITOS URBANOS S.A.S. efectuó el análisis del cumplimiento de las obligaciones de desempeño de sus contratos con los clientes con la finalidad de determinar el reconocimiento del ingreso correspondiente.

De acuerdo al anterior análisis para el cierre de Junio 2022 se determinó un ajuste por menor valor de los ingresos reconocidos previamente por un monto de \$ 17.695. (En miles de pesos), lo cuales fueron registrados contra la correspondiente cuenta por cobrar.

### 7.1. Deterioro de cuentas por cobrar

De acuerdo con la política contable aplicada por HITOS URBANOS S.A.S., la determinación del deterioro de valor de las cuentas por cobrar se calcula teniendo en cuenta la fase en la que se encuentre la cuenta por cobrar correspondiente. De esta manera, si posterior a su reconocimiento inicial no presentan inicios de deterioro o riesgo de crédito (fase 1) o presentan un incremento en el riesgo de crédito pero no se cuenta con evidencia objetiva de deterioro de valor (fase 2), se aplicará el siguiente modelo que corresponde a las pérdidas esperadas:



HITOSURBANOS

Categoría	Rango	% Pérdida Esperada
A	0-120 días	0%
B	121-180 días	14,17%
C	181 – 240 días	22,94%
D	241 – 360 días	31,48%
E	Más de 360 días	Se aplicará el modelo de pérdida incurrida, es decir el deterioro se aplicará 100%

Para aquellas cuentas por cobrar que tiene evidencia objetiva de indicios de deterioro, que son determinados mediante los análisis de mora o incumplimiento por parte del deudor, dificultades financieras del deudor, entre otros, se reconoce el deterioro de valor de acuerdo a lo establecido para las pérdidas incurridas:

Categoría	De más de 360 días
Cientes	100%

El deterioro disminuye el valor en libros como una cuenta correctora, afectando el gasto en el resultado del periodo.

En seguida se presenta la composición por edades de cuentas por cobrar a clientes al 30 de Junio de 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de deudor	No vencida	Vencida de 1 a 90 días	Vencida de 91 a 180 días	Vencida de 181 a 360 días	Vencida a más de 360 días
Cuentas por cobrar comerciales	1,101,002	9,194	67,591	0	12,436,752
Cuentas por cobrar a vinculados económicos	2,843,743	1,410,829	1,803,970	9,820,179	1,156,670
Cuentas por cobrar a socios y accionistas	354,392	248,644	162,215	800,835	744,820
Cuentas por cobrar a empleados	30,422	872	11,729	5,480	398,571
Aportes Transitorios a Proyectos	48,347,294	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>52,676,853</b>	<b>1,669,539</b>	<b>2,045,505</b>	<b>10,626,494</b>	<b>14,736,813</b>

De acuerdo a la política contable aplicada por HITOS URBANOS S.A.S., el deterioro de las cuentas comerciales por cobrar se determina cuando las condiciones iniciales del activo financiero van a ser afectadas desfavorablemente. Se requiere la medición por deterioro la cual se establece como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivos futuros.



HITOSURBANOS

## 8. INVENTARIO

Los inventarios de Hitos Urbanos al cierre del período sobre el que se informa corresponden a:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Inventarios Corrientes	0	151.571
<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<b>0</b>	<b>151.571</b>

Estos elementos corresponden a materiales y suministros de construcción, los cuales se tienen mantenidos por la Entidad no para la venta, sino para su uso en la construcción de mejoras a un predio que se encuentra dentro de los proyectos inmobiliarios. Dichos elementos fueron adquiridos en el último trimestre del año 2020, por lo tanto al realizar el análisis no fueron objeto de reconocimiento de deterioro, dado a que su Valor Neto de Realización, que en este caso corresponde al costo de reposición, corresponde al mismo valor reconocido en libros. El valor en libros será analizado para cada cierre de período, a efectos de conocer los consumos realizados y realizar su reconocimiento contable.

## 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto a las ganancias, que de acuerdo con la normatividad fiscal vigente en Colombia corresponde al impuesto de renta y complementarios y a la sobretasa de renta.

Para el año 2017 el impuesto para la equidad (CREE) fue derogado y se creó el impuesto de sobretasa de renta.

Dichos impuestos son calculados con base en las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera, aplicando las tasas vigentes establecidas por dichas normas. HITOS URBANOS S.A.S. no cuenta con impuestos corrientes que deban ser pagados o recuperados en un período no corriente.

HITOS URBANOS S.A.S. tiene otros impuestos que bajo reglamentación colombiana se tienen establecidos como impuestos nacionales y departamentales, los cuales corresponden al impuesto al valor agregado (IVA) y el impuesto de industria y comercio (ICA), que bajo las Normas de Contabilidad y de Información Financiera adoptadas por la Entidad (NIIF plenas) no corresponden a impuestos a las ganancias por ende no son reconocidos como parte de los activos o pasivos por impuestos corrientes. La revelación con relación a los anteriores se encuentra incluida en la Nota 16 Otros Activos No Financieros.



HITOSURBANOS

A continuación se relacionan los activos por impuestos corrientes y no corrientes que presenta HITOS URBANOS S.A.S. con corte a:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Anticipo de impuestos de renta y complementarios	214.990	0
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>214.990</b>	<b>0</b>

## 10. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Otros activos financieros corrientes están constituido por fideicomisos y anticipos a favor de HITOS URBANOS S.A.S. Se relacionan a continuación los activos aquí clasificados:

(Cifras en miles de pesos)

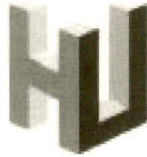
CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Fideicomiso Piso 9 Edificio Torre 13-35	586.366	586.366
Fideicomiso Piso 10 Edificio Torre 13-35	585.324	585.324
Fideicomiso Piso 11 Edificio Torre 13-35	0	502.747
Fiducia Patrimonio Autonomo	66.361	151.954
<b>Total Otros activos financieros corrientes</b>	<b>1.238.051</b>	<b>1.826.391</b>

## 11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

A continuación, se presenta el costo de la Propiedad, planta y Equipo al 30 de Junio de 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Terrenos	Construcciones y Edificaciones	Equipo de oficina	Equipo de computación	Flota y equipo de transporte	Total
Saldo a Jun 30 de 2021	1.815.234	3.212.606	570.613	908.651	119.990	6.627.095
Adiciones	0	651.832	5.730	91.366	0	748.929
Traslados	0	0	0	0	0	0
Bajas	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo a Jun 30 de 2022</b>	<b>1.815.234</b>	<b>3.864.438</b>	<b>576.344</b>	<b>1.000.017</b>	<b>119.990</b>	<b>7.376.023</b>



HITOSURBANOS

El movimiento de la depreciación acumulada, fue el siguiente:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Construcciones y Edificaciones	Equipo de oficina	Equipo de computación	Flota y equipo de transporte	Total
Saldo a Jun 30 de 2021	(64.244)	(456.685)	(673.317)	(7.999)	(1.202.245)
Adiciones	0	0	0	0	0
Bajas	0	0	0	0	0
Depreciación	(2.039)	(27.443)	(93.032)	(11.999)	(134.514)
<b>Saldo a Jun 30 de 2022</b>	<b>(66.284)</b>	<b>(484.128)</b>	<b>(766.349)</b>	<b>(19.998)</b>	<b>(1.336.758)</b>

Al cierre del periodo se hallaron los siguientes indicios de deterioro de la Propiedad, Planta y equipo que hicieron necesario reconocer bajas por valor de:

Descripción del ítem	Categoría a la cual pertenece	Descripción del indicio de deterioro	Valor del deterioro
ARCHIVADOR VERTICAL TRES GAVETAS	Muebles y enseres	Obsoleto	380
COMPUTADOR TODO EN UNO	Equipo de computación	Obsoleto	1,448
CPU	Equipo de computación	Obsoleto	798
DESTRUCTORA DE PAPEL	Equipo de oficina	Obsoleto	349
DISCO DURO EXTERNO 2 TERAS	Equipo de computación	Obsoleto	81
DOCKING	Equipo de computación	Obsoleto	36
ESCANER	Equipo de computación	Obsoleto	327
IMPRESORA	Equipo de computación	Obsoleto	1,636
LAPTOP	Equipo de computación	Obsoleto	128
PATA BASICA VERTICAL COMPLETA FRA 2176	Muebles y enseres	Obsoleto	6
PLANTA TELEFONICA	Equipo de oficina	Obsoleto	1,053
PORTATIL	Equipo de computación	Obsoleto	25,553
ROUTER	Equipo de computación	Obsoleto	29
SERVIDOR	Equipo de computación	Obsoleto	111
SILLA	Muebles y enseres	Obsoleto	52
SWITCH	Equipo de oficina	Obsoleto	879
TELEFONO INALAMBRICO	Equipo de oficina	Obsoleto	186
TELEVISOR 70"	Equipo de oficina	Obsoleto	3,490
UPS	Equipo de computación	Obsoleto	591

Este es el valor bruto de Activos totalmente depreciados al corte:

(Cifras en miles de pesos)

Grupo	Jun 30 de 2022
Equipo de oficina	355,062
Equipo de computación y comunicaciones	404,077
<b>Total</b>	<b>902,399</b>



HITOSURBANOS

Estos activos en su gran mayoría corresponden a activos de menor cuantía o a activos que si bien se encuentran en uso por parte de la entidad, tienen un valor poco representativo y no se considera necesario continuar ampliando la vida útil, dado a que este hecho genera mayor desgaste administrativo que excedería el beneficio para la entidad.

## 12. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Se reconoce el siguiente bien inmueble a nombre de HITOS URBANOS S.A.S., que tiene como finalidad obtener ingresos mediante el arrendamiento del mismo o la generación de plusvalías o apreciación de capital. Su medición posterior es al modelo del costo.

A continuación se relaciona la propiedad de Inversión que HITOS URBANOS S.A. posee con corte a 2022:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	APTO 301 EDIFICIO HUNZA	TOTALES
Saldo a Jun 30 de 2021	0	0
Adquisiciones	777,768	777,768
Bajas	0	0
<b>Saldo a Jun 30 de 2022</b>	<b>777,768</b>	<b>777,768</b>

## 13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

A continuación, se presenta el costo de los elementos que cumple los criterios de reconocimiento como intangibles. El siguiente es el valor en libros de activos intangibles:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Licencias	Software	Total
Jun 30 de 2021	39.382	890.326	929,708
Adiciones	0	381.596	381.596
Bajas	0	0	0
<b>Saldo a Junio 30 de 2022</b>	<b>39.382</b>	<b>1.271.922</b>	<b>1.311.304</b>

El movimiento de la amortización fue el siguiente:



HITOSURBANOS

Concepto	Licencias	Software	Total
Jun 30 de 2021	(39.382)	(890.326)	(929.708)
Bajas	0	0	0
Amortización	0	(381.596)	(381.596)
<b>Saldo a Junio 30 de 2022</b>	<b>(39.382)</b>	<b>(1.271.922)</b>	<b>(1.311.304)</b>

El saldo total de los activos intangibles distintos de la plusvalía es el siguiente:

(en millones de pesos)

	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
<b>TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 14. IMPUESTO DIFERIDO

El impuesto diferido es el resultado de las diferencias generadas entre las bases contables bajo NIIF plenas y las bases fiscales determinadas de acuerdo a la normatividad tributaria aplicable; estas diferencias corresponden al impuesto que será deducible o imponible en periodos futuros.

##### Activo por Impuesto Diferido:

El activo por impuesto diferido se genera por las diferencias que corresponden al impuesto que será deducible en periodos futuros. Para el cierre de los periodos que se informan, el activo por impuesto diferido reconocido fue resultado de la diferencia temporal existente entre la base contable y la base fiscal del deterioro de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, diferencia que se espera revertir fiscalmente durante el año 2022 y que por lo tanto, se le aplicó la tasa del 35% aplicable para este año.

##### Pasivo por Impuesto Diferido:

El pasivo por impuesto diferido es generado por las diferencias que corresponden al impuesto que será imponible en periodos futuros. Para el cierre de los periodos que se informan, el pasivo por impuesto diferido reconocido fue resultado de la diferencia temporal existente entre la base contable y la base fiscal de la propiedad planta y equipo, como resultado de la depreciación calculada bajo NIIF plenas teniendo en cuenta una vida útil diferente a la establecida en la normatividad tributaria. Dado a que la diferencia para el año 2021, se espera revertir fiscalmente durante los próximos años fue utilizada la tasa promedio equivalente a 35% para determinar el impuesto diferido correspondiente. Adicionalmente, considerando que de acuerdo a la normatividad tributaria aplicable la venta de activos fijos poseídos por dos o más años constituye una ganancia ocasional, la tarifa sobre la cual se aplicó el impuesto diferido corresponde al 10%, para el año 2021.



HITOSURBANOS

A continuación se relacionan los activos y pasivos por impuesto diferidos al 30 de Junio de 2022:

IMPUESTO DIFERIDO	Diferencia temporarias		Estado de Situación Financiera	
	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
<b>Activo por impuesto diferido</b>				
Cuentas comerciales por cobrar	15.504	0	5.426	0
<b>Total activo por impuesto diferido</b>			<b>5.426</b>	<b>0</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>				
Propiedad, planta y equipo	4.160.333	3.032.484	430.822	315.992
<b>Total pasivo por impuesto diferido</b>			<b>430,822</b>	<b>315,992</b>

## 15. INVERSIONES CONTABILIZADAS AL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN PATRIMONIAL (MPP)

HITOS URBANOS S.A.S. posee inversiones en otras entidades, las cuales han sido catalogadas como inversiones en subsidiarias de acuerdo a la evaluación de control efectuado por la Compañía.

En su medición posterior las inversiones en subsidiarias son reconocidas de acuerdo al método de participación, teniendo en cuenta la actualización de la inversión de acuerdo a la participación de la matriz en el resultado y en el otro resultado integral de la subsidiaria y de la distribución de dividendos del periodo.

Los saldos de las inversiones corresponden a los siguientes rubros detallados de manera separada para cada uno de los periodos comparativos:

(Cifras en miles de pesos)

INVERSIÓN EN ASSEMBLY CONSORCIO INMOBILIARIO SAS

Descripción	Debitos	Creditos	Saldos
SALDO A JUNIO 30 DE 2021			31.523
30/09/2021 APLICACIÓN MPP SEP 2021	0	45	31.478
31/12/2021 APLICACIÓN MPP DIC 2021	5.166	0	36.644
31/03/2022 APLICACIÓN MPP MAR 2022	0	9.901	26.743
30/06/2022 APLICACIÓN MPP JUN 2022	1.948	0	28.691
	7.114	9.946	28.691
<b>TOTAL INVERSIÓN AL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN A JUNIO 30 DE 2022</b>			<b>28.691</b>



## HITOS URBANOS

(Cifras en miles de pesos)

### INVERSIÓN EN ESPACIO VITAL HU SAS

Fecha	Descripción	Débitos	Créditos	Saldo
	SALDO A JUNIO 30 DE 2021	0	0	558.497
30/09/2021	APLICACIÓN MPP SEP 2021	0	52.642	605.955
31/12/2021	APLICACIÓN MPP DIC 2021	0	176.983	328.971
31/03/2022	APLICACIÓN MPP MAR 2022	2.705	0	331.676
30/06/2022	APLICACIÓN MPP JUN 2022	102.209	0	431.885
		102.914	229.526	431.885
<b>TOTAL INVERSIÓN AL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN A JUNIO 30 DE 2022</b>				<b>431.885</b>

(Cifras en miles de pesos)

### INVERSIÓN EN MERCADO DEL CHICO SAS

Fecha	Descripción	Débitos	Créditos	Saldo
	SALDO A JUNIO 30 DE 2021			153.725
30/09/2021	APLICACIÓN MPP SEP 2021	92.976	0	246.700
31/12/2021 (*)	VENTA DE ACCIONES A HHU SAS	0	246.700	0
		92.976	246.700	0
<b>TOTAL INVERSIÓN AL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN A JUNIO 30 DE 2022</b>				<b>0</b>

(\*) En el último trimestre de 2021 Hitos Urbanos S.A. vendió el 86.5% de su participación en Mercado del Chico S.A.S. a la empresa HHU S.A.S. Por lo anterior, ya no posee control ni influencia significativa sobre esta empresa, dejando de ser subsidiaria o controlada.

(Cifras en miles de pesos)

### INVERSIÓN EN PASADU SAS

Fecha	Descripción	Débitos	Créditos	Saldo
	SALDO A JUNIO 30 DE 2021			122.440
30/09/2021	APLICACIÓN MPP SEP 2021	37.874	0	160.315
31/12/2021	APLICACIÓN MPP DIC 2021	0	95.018,72	65.296
31/03/2022	APLICACIÓN MPP MAR 2022	60.871	0	126.167
30/06/2022	APLICACIÓN MPP JUN 2022	55.633	0	181.800
		154.378	95.019	181.800
<b>TOTAL INVERSIÓN AL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN A JUNIO 30 DE 2022</b>				<b>181.800</b>

(Cifras en miles de pesos)

### INVERSIÓN EN BAHU SAS

Fecha	Descripción	Débitos	Créditos	Saldo
				0
3/02/2020	100.000 ACCIONES M Nominal \$1.000	100.000	0	100.000
		100.000	0	100.000
<b>TOTAL INVERSIÓN AL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN A JUNIO 30 DE 2022</b>				<b>100.000</b>

Los estados financieros separados de HITOS URBANOS S.A.S. al igual que los Estados Financieros Consolidados, se elaboraron aplicando políticas contables uniformes para la incorporación de la información financiera de las entidades en la que se tiene participación se aplicó el método de participación, registrando el incremento o disminución de la inversión, por efectos del reconocimiento de la participación en el resultado del periodo de sus entidades subsidiarias. De la misma manera, dicha participación en el resultado de las subsidiarias, es reconocida por la Compañía (matriz) en el resultado del periodo como un ingreso o gasto por método de participación, según su naturaleza.



HITOSURBANOS

Las distribuciones recibidas por parte de las subsidiarias, mediante el pago de dividendos a la Matriz, son reconocidas como menor valor de la inversión y no tiene ningún efecto en el resultado del periodo de la Matriz, dado a que el mismo fue reconocido previamente.

Además de la inversión en la subsidiaria relacionada anteriormente, HITOS URBANOS S.A.S. tiene también una inversión en PLEASANT PLACE S.A.S., la cual es contabilizada al método de participación, y constituye una asociada para la compañía, debido a la existencia de influencia significativa. Los saldos para cada uno de los periodos comparativos se relacionan a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

**INVERSIÓN EN PLEASANT PLACE**

Descripción	Debitos	Creditos	Saldo
SALDO A JUNIO 30 DE 2021			412.527
30/09/2021 APLICACIÓN MPP SEP 2021	0	58.267	354.261
31/12/2021 APLICACIÓN MPP DIC 2021	0	148.914	205.347
31/03/2022 APLICACIÓN MPP MAR 2022	110.408	0	315.755
30/06/2022 APLICACIÓN MPP JUN 2022	71.742	0	387.497
	182.150	207.180	387.497
<b>TOTAL INVERSIÓN AL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN A JUNIO 30 DE 2022</b>			<b>387.497</b>

## 16. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Otros activos financieros no corrientes están constituido por unos derechos fiduciarios y anticipos a favor de HITOS URBANOS S.A.S. Se relacionan a continuación los activos aquí clasificados:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
<b>Otros activos financieros no corrientes</b>		
Fideicomisos de Inversion Moneda	31.450.074	38.873.640
CDT (*)	4.240.611	4.240.611
<b>Total Otros activos financieros no corrientes</b>	<b>35.690.685</b>	<b>43.114.251</b>

(\*) Constituye dos CDT en la entidad HELM BANK PANAMA, ambos con una tasa del 2% EA

## 17. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Teniendo en cuenta que un instrumento financiero (activo o pasivo financiero) para HITOS URBANOS S.A.S., es un contrato que da lugar a un activo financiero de una Entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra, existen algunos conceptos que son reconocidos por la entidad como No financieros teniendo en cuenta los conceptos para los cuales han sido creados, tales como los siguientes:

17.1. Anticipos por impuestos nacionales y departamentales:



HITOSURBANOS

Corresponden a impuestos indirectos que se entienden como gravámenes que recaen sobre la producción, la venta de bienes, la prestación de servicios, las importaciones, y el consumo. Dentro de los impuestos aplicables a HITOS URBANOS S.A.S. se encuentran el Impuesto al Valor Agregado (IVA) el cual grava la prestación de servicios y venta e importación de bienes; y el Impuesto de Industria y Comercio (ICA) el cual grava todas las actividades industriales, de comercio o de servicios que se realicen en el distrito o municipio.

### 17.2. Otros Impuestos

Impuesto a la riqueza, el cual fue creado mediante la ley 1739 de 2014 artículo 1 para los años 2015, 2016 y 2017, el cual grava el patrimonio bruto poseído por la Entidad en los años en mención. Este impuesto se causó el 1 de enero de 2015 y para los siguientes años se aplicó la misma causación.

Otros impuestos, tales como impuesto de vehículos, impuesto predial o de propiedad raíz los cuales corresponde a los impuestos generados por la tenencia de vehículos o bienes inmuebles. De acuerdo con lo anterior, estos impuestos no recaen sobre las ganancias y por ende tampoco son tratados como un impuesto corriente (impuesto a las ganancias).

### 17.3. Aportes a proyectos propios:

HITOS URBANOS S.A.S. al cierre del periodo tiene reconocidos aportes a proyectos propios, que corresponden a aportes entregados por anticipados a los proyectos de la Entidad, sin embargo, estos conceptos corresponden a la clasificación de otros activos no financieros, dado a que HITOS URBANOS S.A.S. no espera recuperar efectivo, sino que por el contrario estos conceptos son manejados mientras se puede legalizar el aporte efectivamente dentro del proyecto en cumplimiento de la reglamentación legal aplicable.

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
<b>Otros activos no financieros corrientes</b>		
Anticipos a Contratistas	809.423	1.265.849
Anticipos Honorarios	0	68.591
Anticipos a Particulares	9.525.468	13.687.534
Retención en la fuente	226.337	475.427
Impuesto de industria y comercio retenido	4.700	9.150
<b>Total Otros activos no financieros corrientes</b>	<b>10.565.928</b>	<b>15.506.552</b>
<b>Otros activos no financieros no corrientes</b>		
Aportes a proyectos propios	24.277.277	26.696.691
Sobrantes en liquidación privada (IVA)	40.172	40.996
<b>Total Otros activos no financieros no corrientes</b>	<b>24.317.449</b>	<b>26.737.687</b>



HITOSURBANOS

## 18. PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros corrientes corresponden a obligaciones por pagar a entidades financieras las cuales son medidas al Costo Amortizado según las condiciones pactadas al momento de contraer la obligación, tales como plazo (cuotas), tasa de interés y demás condiciones aplicables. El saldo de los pasivos financieros al 30 de Junio de 2022 comprende:

Valores en miles de pesos

Corriente	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Pasivos financieros	45,491,011	42,196,555
<b>Total pasivos financieros corrientes</b>	<b>45,491,011</b>	<b>42,196,555</b>

No Corriente	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Pasivos financieros	2,575,401	2,575,401
<b>Total pasivos financieros no corrientes</b>	<b>2,575,401</b>	<b>2,575,401</b>

El vencimiento para los próximos años de los pasivos financieros no corrientes con corte al 30 de Junio de 2022 se presenta a continuación:

Valores en miles de pesos

Concepto	Monto	Valor Interés Pactado	Plazo
Helm Bank Crédito Panamá	1,718,497	NA	
Helm Bank Crédito Islas Caiman	856,904	NA	
<b>Total Obligaciones No Corrientes</b>	<b>2,575,401</b>		



HITOSURBANOS

HITOS URBANOS S.A.S., tiene garantizadas sus pasivos financieros con pagares firmados a favor de las siguientes entidades financieras:

(cifras en miles de pesos)

Pasivos Financieros	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Itaú Corpbanca	15.883.434	16.935.266
Helm Bank Panamá	1.718.497	1.718.497
Helm Bank Islas Caiman	856.904	856.904
Banco de Bogotá	7.816.786	8.305.296
Banco de Occidente	1.995.357	1.966.575
Banco Finandina	27.953	272.748
Bancolombia	2.610.525	2.991.770
Banco Pichincha	1.707.059	2.762.188
Alianza	2.175.370	4.163.410
Corficolombiana	9.000.000	4.768.575
Coltefinanciera	1.000.000	0
Grupo Acciona	3.202.878	0
Otros (Tarjetas de crédito)	71.648	30.727
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>48.066.412</b>	<b>44.771.956</b>

## 19. CUENTAS POR PAGAR

De acuerdo a la política contable aplicada por HITOS URBANOS S.A.S., los pasivos no presentan cálculo de deterioro, sino que por el contrario en el caso eventual que la Compañía presente un pasivo con una antigüedad importante, informará las razones por las cuales no ha sido cancelado a la fecha, anunciando en caso de aplicar el riesgo de liquidez al cual se encuentra expuesto la entidad para evitar el pago de dicha obligación. A continuación se relacionan los saldos a:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Proveedores	945.989	3.370.781
Cuentas por pagar	59.432.238	68.396.172
Retenciones y aportes de nómina	240.472	185.512
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>60.618.698</b>	<b>71.954.465</b>
<b>Menos porción corriente</b>	<b>6.643.155</b>	<b>16.885.142</b>
<b>Porción no corriente</b>	<b>53.975.543</b>	<b>55.069.323</b>



HITOSURBANOS

## 20. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación, se presenta el detalle del impuesto por pagar de la entidad:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Impuesto de Renta y complementarios	648.073	1.745.261
Autorretención de Renta	289.413	83.538
<b>Total impuestos, contribuciones y tasas</b>	<b>937.487</b>	<b>1.828.799</b>
Menos porción corriente	937.487	1.828.799
<b>Porción no corriente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 21. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los Beneficios a Empleados comprenden salarios por pagar, cesantías, intereses de cesantías y vacaciones consolidadas, los cuales se encuentran clasificados como beneficios a empleados a corto plazo y que corresponden a las obligaciones constituidas legalmente a HITOS URBANOS S.A.S. por la reglamentación laboral aplicable y como resultado de su vínculo laboral con sus empleados. Estos conceptos bajo la reglamentación laboral son conocidos como prestaciones sociales y son los beneficios atribuidos a los empleados como contraprestación de su servicio durante un año.

El saldo de los beneficios a empleados por pagar a corto plazo, al 30 de Junio de 2022, comprende:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Sueldos	728.301	595.996
Cesantias Consolidadas	242.368	170.964
Intereses a las cesantias	27.723	20.788
Prima de servicios	47	110
Vacaciones Consolidadas	363.269	307.786
<b>Total beneficios a empleados</b>	<b>1.361.708</b>	<b>1.095.644</b>
<b>Menos porción corriente</b>	<b>1.361.708</b>	<b>1.095.644</b>
<b>Porción no corriente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



HITOSURBANOS

## 22. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de los pasivos financieros de la entidad con corte al 30 de Junio de 2022, corresponden a:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
<b>Otros pasivos financieros no corrientes</b>		
Particulares	5.397.069	2.440.769
<b>Total otros pasivos financieros no corrientes</b>	<b>5.397.069</b>	<b>2.440.769</b>

## 23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

### 23.1. Cuentas por pagar por impuestos nacionales y departamentales:

Corresponden a impuestos indirectos que se entienden como gravámenes que recaen sobre la producción, la venta de bienes, la prestación de servicios, las importaciones, y el consumo. Dentro de los impuestos aplicables a HITOS URBANOS S.A.S. se encuentran el impuesto de retención en la fuente, retención de IVA y retención de ICA aplicado por HITOS URBANOS S.A.S. a terceros como empleados y personas naturales que prestan servicios y que no corresponden a un pago de impuesto directo de la Entidad, sino a una retención que practica al tercero a favor de la Dirección de Impuestos y Aduanas; por esta razón corresponde a un valor a cancelar a dicha autoridad fiscal.

### 23.2. Ingresos Recibidos por Anticipado e Ingresos Recibidos para Terceros

HITOS URBANOS S.A.S. registra las sumas de dinero recibidas de clientes como anticipos o avances originados en ventas, cumplimiento de contratos, avances de proyectos, anticipos de honorarios o anticipos de utilidades de proyectos. El saldo de los anticipos y avance recibido de clientes es amortizado posteriormente y reconocido como ingreso de actividades ordinarias en la medida en que se cumpla con el reconocimiento del ingreso de acuerdo con el cumplimiento de las obligaciones de desempeño.

HITOS URBANOS S.A.S. registra los dineros recibidos a nombre de terceros y que en consecuencia serán reintegrados o transferidos a sus dueños en los plazos y condiciones convenidos, por las transacciones derivadas de la operación de la Entidad.



HITOSURBANOS

### 23.3. Retención de Garantía

Por la particularidad de la operación de HITOS URBANOS S.A.S. en garantía del cumplimiento de los contratos con proveedores y contratistas, se realiza la retención por concepto de "garantía", la cual podrá ser reintegrada al proveedor o contratista correspondiente una vez se evidencie el cumplimiento correspondiente de todas las obligaciones de desempeño acordadas en el contrato correspondiente, tanto en lo que concierne con el producto o servicio acordado, así como los plazos estipulados. La retención por garantía corresponde a una porción del pago total del acreedor, que se aplica durante un periodo de tiempo y que será reintegrada o pagada al proveedor o contratista una vez se dé por culminada la labor, después de deducir aquellos conceptos en los que se cometió incumplimiento (en aquellos casos en los que aplique).

A continuación, se presenta el detalle del impuesto por pagar de la entidad:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
<b>Otros pasivos no financieros corrientes</b>		
Retención en la fuente por pagar	1.451.192	456.326
Retenida por pagar	59.130	129.371
Vigencia fiscal corriente	173.819	262.994
<b>Total otros pasivos no financieros corrientes</b>	<b>1.684.141</b>	<b>848.690</b>

A continuación se relacionan los pasivos no financieros no corrientes de la compañía:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
<b>Otros pasivos no financieros no corrientes</b>		
Anticipos y avances recibidos	9.030.306	28.125.321
Ingresos recibidos para terceros	1.266.518	383.228
Retegarantías	33.076	48.077
Retención FIC 0.25%	179	171
Retención FIC 1%	59	53
<b>Total otros pasivos no financieros no corrientes</b>	<b>10.330.139</b>	<b>28.556.850</b>



HITOSURBANOS

## **24. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

### **24.1. Provisiones**

Las provisiones corresponden a una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, de la cual la Compañía espera desprenderse de beneficios económicos en el futuro para cancelarla y que es posible determinar el costo de manera confiable para ser incorporado en los estados financieros. Sin embargo, es una obligación sobre la cual HITOS URBANOS S.A.S. presenta incertidumbres acerca de su cuantía o vencimiento.

La Compañía al 30 de Junio de 2022 no ha reconocido provisiones por ningún concepto.

#### **24.1.1 Provisión para contingencias**

Corresponden a pasivos contingentes por concepto de multas y sanciones, que se encuentran de proceso en curso, en los que HITOS URBANOS S.A.S. ha catalogado que existe una probabilidad de salida de recursos que incorporan beneficios económicos en el futuro para cancelar dichas obligaciones, pero sobre las cuales aún no existe un fallo o pronunciamiento definitivo por lo cual existe incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento.

Al 30 de Junio de 2022 HITOS URBANOS S.A.S. presenta un posible pasivo contingente que no se encuentra registrado, debido a la remota posibilidad de una eventual salida de recursos para liquidar esta obligación. Esta posible contingencia esta presente por un suceso que ocurrió en años pasados en la ciudad de Valledupar en el desarrollo del proyecto Granadillo, donde un colaborador tuvo un accidente laboral en el que perdió la vida; esto se encuentra a la espera de que el juez profiera y se desconoce la probabilidad y la cuantía de los recursos con los que posiblemente se deba cubrir este pasivo.

## **25. PATRIMONIO**

### **25.1 Capital**

El capital autorizado al 30 de Junio de 2022, está conformado por 1.000.000 acciones nominativas ordinarias, con valor nominal de \$10.000 cada una; todas ellas de la misma clase y serie de las cuales todas se encuentran suscritas y pagadas.

Todas las acciones de HITOS URBANOS S.A.S., poseen los mismos derechos políticos y económicos, es decir que los accionistas que poseen las acciones ordinarias tienen derecho a recibir dividendos, en el momento en que estos sean declarados cada cierto tiempo y tienen derecho a un voto por acción en las asambleas de la Compañía.

A continuación, se indica su composición accionaria:



HITOSURBANOS

(Cifras en miles de pesos)

Acciones	Numero de acciones	2022	
		Valor	%
Ordinarias	370.000	3.700.000	37,0%
Ordinarias	150.000	1.500.000	15,0%
Ordinarias	150.000	1.500.000	15,0%
Ordinarias	100.000	1.000.000	10,0%
Ordinarias	80.000	800.000	8,0%
Ordinarias	75.000	750.000	7,5%
Ordinarias	75.000	750.000	7,5%
<b>Total Suscrito y Pagado</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100%</b>

HITOS URBANOS S.A.S. presentó cambios en el capital suscrito y pagado a Mayo 31 de 2018 por una capitalización de utilidades por un valor de Dos mil millones de Pesos y a Diciembre 07 de 2018 de acuerdo al Acta 35 de la Asamblea Extraordinaria se efectuó un aumento de capital por valor de Dos mil millones de Pesos.

Y para el día 16 de Diciembre de 2019 mediante el Acta 40 de la Asamblea Extraordinaria se realizó un aumento de capital por valor de Tres mil millones de Pesos, pasando a un capital suscrito y pagado de Diez mil millones de Pesos.

## 25.2 Ganancias acumuladas y Resultado integral del año.

A continuación, se presenta el resultado de la entidad al 30 de Junio de 2022:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Resultado del Ejercicio	4.595.507	3.539.645
Resultado Acumulados	13.524.488	9.170.548
Efectos por conversión a NIIF	3.336.081	3.336.081
<b>Total resultados</b>	<b>21.456.076</b>	<b>16.046.274</b>

## 25.3 Reservas

Actualmente la entidad presenta la siguiente distribución de las reservas constituidas, incluyendo su porcentaje de incremento entre periodos, teniendo en cuenta que cada vez que la Compañía efectúa la distribución de dividendos destina el porcentaje correspondiente a la constitución de la reserva de acuerdo a lo aprobado previamente por la asamblea con la finalidad de proteger el patrimonio social, de acuerdo al aumento del



HITOSURBANOS

capital social que se realizó el 30 de Junio de 2018, el 07 de Diciembre de 2018 y el 16 de Diciembre de 2019; se decide a 1 de mayo de 2018, a 30 de Diciembre de 2018 y a 30 de Junio de 2020 aumentar la reserva legal.

(Cifras en miles de pesos)

	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Reserva Legal	1.774.991	1.291.220
<b>Total Reservas</b>	<b>1.774.991</b>	<b>1.291.220</b>

### 25.3.1 Reserva legal

HITOS URBANOS S.A.S., en cumplimiento de la normatividad legal aplicable en Colombia, está obligada a apropiar como reserva legal el 10% de sus utilidades netas anuales, hasta que el saldo de la reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital suscrito.

La reserva, es un mandamiento legal y de carácter obligatorio, el monto no es susceptible de distribución, sino hasta cuando se dé la liquidación de HITOS URBANOS S.A.S. como sociedad, sin embargo, la misma se tiene constituida con la finalidad de compensar, absorber o reducir pérdidas que se puedan generar en el futuro.

Las apropiaciones efectuadas en las reservas que excedan el 50% del capital suscrito, de acuerdo a la normatividad local aplicable, son de libre destinación y disponibilidad por la Asamblea General de Accionistas.

## 26 OTRO RESULTADO INTEGRAL

Los otros resultados integrales de HITOS URBANOS S.A.S. se presentan a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Revaluación Propiedad, Planta y equipo		
Oficinas	620,251	0
Locales	20,046	0
Parqueaderos	19,787	0
<b>Saldo a Jun 30 de 2022</b>	<b>660,084</b>	<b>0</b>



HITOSURBANOS

## 27 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS INGRESOS

### 27.1. Ingresos de actividades ordinarias

HITOS URBANOS S.A.S. percibe sus ingresos principalmente de honorarios derivados de administración delegada en construcción y gestiones de estructuración, arquitectura, diseño y comercialización de proyectos de vivienda, oficinas e industriales.

Los ingresos reconocidos en el resultado del periodo para el 30 de Junio de 2022 son los siguientes:

(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
<b>Ingresos de Actividades Ordinarias</b>		
Construcción	10.029.309	13.392.902
Actividad financiera	434.133	294.006
Actividad inmobiliaria	21.247.272	3.545.845
Ingresos Pendientes por Facturar NIIF 15	(24.212)	(130.894)
Devoluciones en ventas	(9.903.096)	(92.313)
<b>Total</b>	<b>21.783.405</b>	<b>17.009.546</b>

De acuerdo a la política contable adoptada por la Compañía, los ingresos son reconocidos en los estados financieros al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y se reconocen en los estados financieros una vez son cumplidas las obligaciones de desempeño acordadas en el contrato con el cliente. Como resultado de la entrada en vigencia de la NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias de Contratos con Clientes, HITOS URBANOS S.A.S. realizó la evaluación del cumplimiento de sus obligaciones de desempeño y reconoció como menor valor de los ingresos el menor valor de los ingresos y su correspondiente contra partida en la cuenta por cobrar.

Para el año 2022, de manera periódica se realizará la revisión del reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias en la Entidad para verificar el cumplimiento de las obligaciones de desempeño. Aquellos ingresos que sean facturados, pero que se determine que no cumplen aún con los criterios requeridos para el reconocimiento del ingreso, serán reconocidos como menor valor del ingreso y como menor valor de la cuenta por cobrar, hasta tanto no se den por cumplidas las obligaciones de desempeño correspondientes.

27.1.1. De acuerdo a los análisis efectuados bajo la NIIF 15, a continuación se presenta los ajustes efectuados a los Ingresos de actividades ordinarias como resultado de la



HITOSURBANOS

revisión del Grado de Avance Real de los proyectos que corresponde con el cumplimiento de las obligaciones de desempeño correspondientes:

(Cifras en miles de pesos)

PROYECTOS	GRADO DE AVANCE REAL	MENOR VALOR FACTURADO	MAYOR VALOR FACTURADO
BALCONES DE BELLA SUIZA III	100%	0	470,254
BALCONY 103	44%	0	90,543
BALCONY 128	79%	0	442,917
BALCONY 85	100%	0	144,536
BALCONY 87	90%	0	856,001
BALCONY 93-18	95%	0	1,691,177
BALCONY COUNTRY	100%	0	534,157
CHIPICHAPE	5%	681,817	0
CLUB 94-10	90%	0	1,058,342
EIX 91-15	40%	3,561,259	0
EL ABRA	95%	0	2,829,225
GRANADILLO 2	10%	174,086	0
HANSA APARTAMENTOS	85%	0	600
HANSA HOTEL	80%	44,001	0
HOTEL GEMATOURS	100%	1,786,465	0
IRON MOUNTAIN ETAPA 1	100%	0	806,967
PROYECTO CONSUMO BELEN	5%	307,316	0
PROYECTO CONSUMO LAURELES	3%	219,821	0
PROYECTO POLO	7%	630	0
TORRE 76 - 23	18%	310,974	0
TORRE 94-15	30%	330,057	0
TORRE 97	100%	0	62,158
VILA NOVA ETAPA 1 T1 T2	100%	690,008	0
VILA NOVA ETAPA 3 T3	50%	529,259	0
VILA NOVA ETAPA 4 T4	10%	184,913	0
VILA NOVA ETAPA 5 T5	5%	68,173	3,496
VILA NOVA ETAPA 6 T6	5%	53,926	0
		<b>9,572,074</b>	<b>9,589,769</b>
MENOR VALOR FACTURADO		17,691	

## 27.2. Otros ingresos

Dentro de la ejecución de operaciones diferentes a las directamente relacionadas con el objeto social de la Compañía, se han efectuado el reconocimiento de los siguientes ingresos, clasificados como otros y desagregado por los principales conceptos.



(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
<b>Otros Ingresos</b>		
Venta derechos fiduciarios	253.158	0
Reintegro de otros costos y gastos	429.166	853.973
Ingresos de ejercicios anteriores	4.203	0
Recuperación del deterioro	0	103.013
Aprovechamientos	533	1.726
Ingresos por subvenciones	0	421.985
Ajuste al peso	4	3
<b>Total</b>	<b>687.063</b>	<b>1.380.700</b>

Las subvenciones corresponden a los subsidios otorgados por el gobierno nacional como resultado del impacto económico y financiero generado por la pandemia del COVID 19.

### 27.3. Ingresos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por los intereses resultados del cálculo de costo amortizado y la recuperación del costo amortizado, aplicado a los instrumentos financieros, siempre y cuando:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

A continuación, se presenta el detalle de estos ingresos:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Intereses	255	3.829
Descuentos comerciales	500	0
Intereses cálculo costo amortizado VPN	2.951	2.634
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>3.706</b>	<b>6.463</b>

### 27.4. Ingresos por Método de Participación:



HITOSURBANOS

#### 27.4.1 Ingresos por Método de Participación en Asociadas:

Los ingresos por la aplicación del método de participación en asociadas con corte al 30 de Junio de 2022 son:

ESPACIO VITAL HU SAS			
AÑO 2022		AÑO 2021	
Patrimonio a Jun 2022	431.885	Patrimonio a Jun 2021	558.497
Patrimonio a Dic 2021	328.971	Patrimonio a Dic 2020	254.977
Variación patrimonial	102.914	Variación patrimonial	303.520
% Participación	100%	% Participación	100%
Valor participación utilidades 2022	102.914	Valor participación utilidades 2021	303.520
Ingreso MPP	102.914	Ingreso MPP	303.520

MERCADO DEL CHICO			
AÑO 2022		AÑO 2021	
Patrimonio a Jun 2022	0	Patrimonio a Jun 2021	177.717
Patrimonio a Dic 2021	0	Patrimonio a Dic 2020	13.678
Variación patrimonial	0	Variación patrimonial	164.039
% Participación	0	% Participación	87%
Valor participación utilidades 2018	0	Valor participación utilidades 2018	141.894
Ingreso MPP	0	Ingreso MPP	141.894

PLEASENT PLACE SAS			
AÑO 2022		AÑO 2021	
Patrimonio a Jun 2022	774.994	Patrimonio a Jun 2021	825.055
Patrimonio a Dic 2021	410.694	Patrimonio a Dic 2020	620.843
Variación patrimonial	364.300	Variación patrimonial	204.212
% Participación	50%	% Participación	50%
Valor participación utilidades 2022	182.150	Valor participación utilidades 2021	102.106
Ingreso MPP	182.150	Ingreso MPP	102.106



HITOSURBANOS

PASSIO SAS

AÑO 2022		AÑO 2021	
Patrimonio a Jun 2022	181.800	Patrimonio a Jun 2021	122.440
Patrimonio a Dic 2021	65.296	Patrimonio a Dic 2020	47.833
Variación patrimonial	116.504	Variación patrimonial	74.607
% Participación	100%	% Participación	100%
Valor participación utilidades 2022	116.504	Valor participación utilidades 2021	74.607
Ingreso MPP	116.504	Ingreso MPP	74.607

## 28 COSTO DE VENTAS

### 28.1. Costo de ventas y operación

HITOS URBANOS S.A.S., presenta las cuentas correspondientes a los costos directos e indirectos necesarios en la prestación de los servicios.

A continuación, se relaciona el detalle de este rubro:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Costo de ventas y operación	219.832	13.823
<b>Total</b>	<b>219.832</b>	<b>13.823</b>

## 29 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

### 29.1. Gastos de personal

Los gastos del personal incluyen los legalmente establecidos para Colombia y adicional HITOS URBANOS S.A.S. ofrece los siguientes beneficios a sus empleados:

- Bonificación por cumplimiento de objetivos
- Auxilios educativos

### 29.2. Gastos de administración

Tanto los gastos de personal como los gastos de administración, son reconocidos en el resultado del periodo en el momento en que se incurre en los mismos. Adicionalmente, se reconocen basados en una asociación directa entre la generación y reconocimiento de ingresos, al igual que los costos asociados a dicha generación, es decir, los ingresos y gastos se reconocen en el resultado del periodo teniendo en cuenta su correlación. El detalle de los gastos de administración, se presenta de la siguiente manera:



HITOSURBANOS

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Sueldos y Salarios	4.490.740	3.865.984
Horas extras y recargos	38.948	2.513
Comisiones	154.846	0
Viaticos	1.200	3.400
Incapacidades	61.891	43.812
Auxilio de transporte	57.996	38.508
Cesantias	270.503	191.047
Intereses sobre cesantias	28.627	20.959
Prima de Servicios	260.232	194.769
Vacaciones	221.470	177.084
Auxilios	42.818	35.141
Bonificaciones	513.743	453.925
Dotación y suministro a trabajadores	13.789	12.597
Indemnizaciones laborales	75.477	18.609
Capacitación al personal	0	3.902
Aportes Parafiscales	958.372	793.121
Gastos médicos y drogas	19.421	41.483
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>7.210.073</b>	<b>5.896.855</b>

Concepto	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Honorarios	475.856	1.330.823
Impuestos	437.893	421.007
Arrendamientos	307.955	349.149
Contribuciones y Afiliaciones	6.444	3.957
Seguros	48.818	37.838
Servicios	325.223	221.475
Gastos Legales	12.064	64.807
Mantenimiento y Reparaciones	4.259.380	2.872.887
Adecuaciones e Instalaciones	22.894	23.368
Gastos de Viaje	151.583	84.083
Amortizaciones	217.834	131.155
Diversos	362.043	163.237
Otros	946	78.146
Deterioro	23.571	11.787
Depreciaciones	72.940	80.450
<b>Total Gastos por Administración</b>	<b>6.725.443</b>	<b>5.874.169</b>

<b>Total gastos de administración</b>	<b>\$</b>	<b>13.935.516</b>	<b>\$</b>	<b>11.771.023</b>
---------------------------------------	-----------	-------------------	-----------	-------------------



HITOSURBANOS

### 30 OTROS GASTOS

#### 30.1. Otros gastos

Corresponde a los gastos en los que incurre la entidad para el desarrollo de su operación, los cuales son reconocidos en el resultado del periodo en el momento en que se incurre en los mismos a continuación se presenta el detalle:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Costos y gastos de ejercicios	146.581	19.341
Impuestos asumidos	0	43
Multas, sanciones y litigios	147.495	14.239
Donaciones	500	115
Otros	29	2
<b>Total Otros Gastos</b>	<b>294.605</b>	<b>33.740</b>

### 31 GASTOS FINANCIEROS

#### 31.1. Gastos financieros

A continuación, se presenta el detalle de los gastos financieros al 30 de Junio de 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Jun 30 de 2022	Jun 30 de 2021
Gastos financieros	28.344	150.867
Gastos intereses	3.142.976	1.787.751
<b>Total gastos financieros</b>	<b>3.171.320</b>	<b>1.938.618</b>

### 32. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El detalle de los principales componentes del impuesto a las Ganancias en el Resultado Integral, se presenta como sigue:

#### 32.1. Impuesto corriente

32.1.1 El movimiento en resultados del impuesto corriente es:



HITOSURBANOS

Fecha	Descripción	Débitos
30-jun-21	Prov. renta 2021	1.741.511
<b>Total impuesto de renta y complementarios</b>		<b>1.741.511</b>
30-jun-21	Impuesto de renta diferido 2021	(19.523)
<b>Total impuesto diferido</b>		<b>(19.523)</b>
<b>TOTAL IMPUESTO DE RENTA AL 30 DE JUNIO DE 2021</b>		<b>1.721.988</b>
<hr/>		
30-jun-22	Prov. renta 2022	657.462
<b>Total impuesto de renta y complementarios</b>		<b>657.462</b>
30-jun-22	Impuesto de renta diferido 2022	1.500
<b>Total impuesto de renta diferido</b>		<b>1.500</b>
<b>TOTAL IMPUESTO DE RENTA AL 30 DE JUNIO DE 2022</b>		<b>658.962</b>

### 33. CUENTAS DE ORDEN

Con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, con base al Decreto 2420 de 2015, Hitos Urbanos SA, evidencio que como socio, estructurador, gerente, constructor y comercializador de los proyectos, debía llevar el control y la trazabilidad financiera, contable y de ventas de estos.

Sin embargo al tener una participación que no supera el 25% en promedio en cada uno, se vio en la necesidad de reflejar estos proyectos en cuentas de orden. Por ende, desde el año 2015 los proyectos que lleva la compañía se ven reflejados en estas cuentas, discriminadas en cuentas de orden contingentes y cuentas de orden contingentes por contra, donde se reflejan los pasivos y los activos del proyecto hasta su culminación.

Responsabilidades Contingentes por contra; estas cuentas de orden reflejan los activos con los cuales cuenta el proyecto entre los cuales se destacan, el disponible, los deudores e inventarios del proyecto al 30 de Junio de 2022.

Otras Responsabilidades Contingentes; estas cuentas de orden reflejan, los pasivos que presenta el proyecto, como Obligaciones financieras, proveedores, cuentas por pagar, obligaciones laborales, y otros pasivos al 30 de Junio de 2022.

Al 30 de Junio de 2022 la compañía cuenta con cincuenta y siete (57) proyectos de los cuales siete (7) están terminados, dieciocho (18) están en liquidación, veinte (20) en construcción y doce (12) en la parte preoperativa o estructuración.

## OTRAS RESPONSABILIDADES CONTINGENTES

JUNIO 30 DE 2022

Proyecto	Obligaciones financieras	Proveedores	Cuentas por pagar	Obligaciones laborales	Pasivos estimados y provisiones	Otros pasivos	Total
	<b>110,874,055</b>	<b>276,839,536</b>	<b>179,182,546</b>	<b>299,808</b>	<b>450,995</b>	<b>1,095,123,002</b>	<b>1,662,768,942</b>
VALLEDUPAR	434,427	526,103	2,234	2,494	0	43,005,788	43,976,047
COTA	0	117,293	22,519	0	0	120,634	260,446
NODO 85	0	4,658,289	9,519,170	0	0	25,674	14,203,082
USAQUEN (BALCONES BELLA SUEZA) CALLE 127	0	5,119,388	1,320,668	0	0	58,773,866	65,213,923
BALCONY 93	0	573,642	5,133,897	0	0	56,134,740	61,842,279
VILA NOVA	5,333,447	5,579,349	742,423	46,987	53,931	65,714,822	77,470,960
BOG AMERICAS ASSEMBLER	0	204,798	0	0	0	300,000	304,798
PROYECTO TORRE 90	19,285	31,617,767	1,920,281	4,744	6,686	103,514,767	137,083,530
BALCONY COUNTRY TORRE 127 KRA 14 A 127 B 30	0	4,892,170	351	0	0	35,980,136	40,872,657
PROYECTO TORRE 97 (AK 15 # 97 49 )	0	10,101,845	673,528	0	0	77,450,652	88,226,025
BALCONY 85	0	5,842,269	11,193	617	0	36,143,433	41,997,513
EL ABRA	0	20,426,471	4,081,373	15,976	94,299	103,331,627	127,949,745
HOTEL GEMATOURS	219,570	27,299,554	5,306,060	0	0	585,570	33,411,654
UBA	0	1,105,929	9,696	0	0	3,993,268	5,109,832
PROYECTO TAQUARA ( LOTE LAS BRUJAS)	0	184,810	0	0	0	20,087,700	20,272,510
IRON MOUNTAIN	0	10,683,376	14,849	7,678	9,373	67,378,985	78,094,261
TORRE 78	0	466,170	14,670	0	0	16,748,275	17,229,115
YOLU 94-15	0	9,451,249	519,557	5,501	3,765	4,098,405	14,078,477
BALCONY 103 ( CL 103A 47A 04 PASADENA)	23,540,132	3,772,724	1,145,551	6,105	27,441	46,257,512	74,749,465
CLUB 94-10 (BALCONY 94-10)	1	4,587,442	26,641,730	0	0	112,321,267	143,550,440
BALCONY 126 ( CL 126 7 88 )	14,519,500	1,138,179	25,155	71,287	59,542	24,117,422	39,931,085
TIRUANA	0	1,946,864	155,676	0	0	17,318,070	19,420,610
EDX 91-15	0	3,908,903	16,629,325	9,063	44,331	47,558,182	68,140,803
HANSA APARTAMENTOS	14,193,522	5,071,166	154,024	4,809	19,271	16,444,316	35,887,108
HANSA HOTEL	15,408,599	29,520,905	49,080,426	7,694	32,015	2,680,638	96,730,276
BALCONY 93-18	1,884,391	3,543,612	3,439	0	0	40,901,569	46,333,011
HOTEL SARIEBAY	0	38,817	1,280,877	0	0	0	1,319,694
BALCONY 87	6,318,807	873,562	1,189,558	9,635	28,610	12,643,518	21,063,770
BALCONY 76	0	5,475,754	48,103	22,718	25,578	8,616,254	14,188,406
PROYECTO SENIOR 'S CLUB 120 PEREIRA	0	58,936	0	0	0	0	58,936
POST-VENTAS HIRACA	0	392,428	42,769	0	0	32,547	467,745
MACHETAZO	0	298,822	0	0	0	0	298,822
COTA EL LIMON	0	1,351,552	5,866	0	0	0	1,357,419
SBONCE	1,500,000	12,972,166	11,385,446	6,607	2,967	8,121,299	33,988,486
CERRO ALTO	4,900,000	1,514,067	19,738	25,180	12,149	3,071,695	9,542,830
PROYECTO CERHITOS	0	0	50,000	0	0	0	50,000
CITY M BELÉN	1,000,000	394,968	2,279,986	8,731	7,153	5,074,338	8,765,176
EDX 102-19	0	11,458,931	106,243	23,283	20,678	21,920,374	33,229,509
CITY M LAURELES	0	1,721,091	1,595,404	0	0	3,449,808	6,766,302
EDX 76-23	0	12,296,013	105,374	1,450	1,786	2,696,381	15,101,004
BE 102-50	0	10,231,339	13,189	0	0	9,519,830	19,764,358
PROYECTO LOTE SUBA	500,000	5,739,979	4,509	0	0	0	6,244,488
CONSTRUCCION DE CASAS	3	2,119,690	172,446	0	0	1,770,080	4,071,220
REFORMAS MURAT APTO 1802	0	892,190	617	0	0	8,171	900,978
SESQUITE	0	268,034	0	0	0	225,650	494,284
PORTAFOLIOS DE INVERSION 2014	0	9,704,276	0	0	0	1,057,806	10,762,082
PORTAFOLIO HANSA-SARIEBAY	0	572,583	22,668,138	0	0	95,867	23,336,588
PORTAFOLIO VIVIENDA	0	94,784	14,163,411	0	0	101,778	14,319,974
ARRENDAMIENTOS	0	554,286	149,391	0	0	9,896,061	10,599,738
HOTEL BRMITA DE CARTAGENA	21,102,289	3,262	2,021	0	0	2,815,429	23,922,941
HOTEL GRAN SIRENIS DE SAN ANDRES	0	77,878	0	0	0	-1	77,878
HOTEL MARRIOTT RESIDEC 190	0	438,534	2,481	0	0	0	441,015
POSTOBON - BOG - AMERICAS	0	738,396	0	0	0	0	738,396
SCC - CENTRO MEDICO - T97	0	609,709	253	0	0	46,451	656,413
ANC - PISO 3 - T97	0	219,257	0	0	0	0	219,257
BODYTECH - T90	0	243,863	684,580	0	0	3,133,476	4,061,918
SCC CONSULTORIOS T97	0	1,930,859	39	0	0	29,980	1,960,878
OTROS PROYECTOS	0	1,551,701	83,414	14,250	1,419	0	1,650,785

**RESPONSABILIDADES CONTINGENTES POR CONTRA**

Proyecto	JUNIO 30 DE 2022			
	Disponible	Deudores	Inventarios	Total
	<b>43,578,587</b>	<b>394,990,036</b>	<b>1,224,201,319</b>	<b>1,662,769,942</b>
VALLEDUPAR	618	43,941,316	34,112	43,976,047
COTA	0	181,058	79,388	260,446
NODO 85	0	3,006,436	11,196,647	14,203,082
USAQUEN (BALCONES BELLA SUEZA) CALLE 127	275	19,889,317	45,324,331	65,213,923
BALCONY 93	18,569	9,384,010	52,439,700	61,842,279
VILA NOVA	2,955,614	5,951,713	68,563,632	77,470,960
BOG AMERICAS ASSEMBLER	1	304,415	382	304,798
PROYECTO TORRE 90	7,202	16,677,660	120,398,668	137,083,530
BALCONY COUNTRY TORRE 127 KRA 14 A 127 B 30	15,517	5,123,536	35,733,604	40,872,657
PROYECTO TORRE 97 (AK 15 # 97 49 )	1,160	36,505,436	51,719,428	88,226,025
BALCONY 85	6,570	3,181,666	38,809,276	41,997,513
EL ABRA	377,691	23,200,641	104,371,414	127,949,745
HOTEL GEMATOURS	8,255	1,689,999	31,713,400	33,411,654
UBA	299,890	2,364,204	2,445,737	5,109,832
PROYECTO TAQUARA ( LOTE LAS BRUJAS)	12,634	2,863,812	17,396,064	20,272,510
IRON MOUNTAIN	2,213	3,675,272	74,416,776	78,094,261
TORRE 78	463	17,226,355	2,297	17,229,115
YOLO 94-15	2,005,388	4,038,927	8,034,162	14,078,477
BALCONY 103 ( CL 103A 47A 04 PASADENA)	579,515	13,535,469	60,634,481	74,749,465
CLUB 94-10 (BALCONY 94-10)	16,777	25,808,441	117,725,222	143,550,440
BALCONY 126 ( CL 126 7 68 )	353,534	8,472,510	31,105,041	39,931,085
TIPUANA	118,858	2,478,239	16,823,513	19,420,610
EIX 91-15	684,043	9,897,138	57,568,622	68,149,803
HANSA APARTAMENTOS	34,461	7,020,011	28,832,637	35,887,108
HANSA HOTEL	449,253	14,364,247	81,916,777	96,730,276
BALCONY 93-18	14,673	4,454,186	41,864,152	46,333,011
HOTEL SARBEBAY	0	1,276,779	42,915	1,319,694
BALCONY 87	64,393	1,220,654	19,778,724	21,063,770
BALCONY 76	5,037	3,127,728	11,055,641	14,188,406
PROYECTO SENIOR ´S CLUB 120 PEREIRA	0	30,000	28,936	58,936
POST-VENTAS HIRACA	0	2,831	464,915	467,745
MACHETAZO	0	1,148	297,674	298,822
COTA EL LIMON	200	696,878	660,341	1,357,419
86ONCE	6,829,347	6,526,542	20,632,597	33,988,486
CERRO ALTO	2,897,182	2,806,105	3,839,543	9,542,830
PROYECTO CERRITOS	0	42,752	7,248	50,000
CITY M BELEN	5,063,257	441,668	3,260,251	8,765,176
EIX 102-19	10,854,515	3,756,501	18,618,493	33,229,509
CITY M LAURELES	3,449,987	443,621	2,872,694	6,766,302
EIX 76-23	2,149,835	1,633,122	11,318,048	15,101,004
BE 102-50	3,225,426	3,354,218	13,184,714	19,764,358
PROYECTO LOTE SUBA	0	2,864,265	3,380,224	6,244,488
CONSTRUCCION DE CASAS	4,000	516,299	3,550,920	4,071,220
REFORMAS MURAT APTO 1802	0	98,314	802,664	900,978
SESQUILE	0	455,768	38,516	494,284
PORTAFOLIOS DE INVERSIÓN 2014	7	9,835,438	926,636	10,762,082
PORTAFOLIO HANSA-SARBEBAY	173,462	22,983,811	179,315	23,336,588
PORTAFOLIO VIVIENDA	0	13,999,157	320,816	14,319,974
ARRENDAMIENTOS	575,915	8,655,966	1,367,857	10,599,738
HOTEL ERMITA DE CARTAGENA	316,641	19,922,688	3,683,612	23,922,941
HOTEL GRAN SIRENIS DE SAN ANDRES	999	0	76,878	77,878
HOTEL MARRIOTT RESIDECE T90	0	441,015	0	441,015
POSTOBON - BOG - AMERICAS	2,000	2	736,394	738,396
SCO - CENTRO MEDICO - T97	2,040	596,732	57,641	656,413
ANC - PISO 3 - T97	0	32	219,225	219,257
BODYTECH - T90	1,172	1,668,233	2,392,513	4,061,918
SCC CONSULTORIOS T97	0	934,502	1,026,376	1,960,878
OTROS PROYECTOS	0	1,421,250	229,535	1,650,785



HITOSURBANOS

Véanse los Estados Financieros que acompañan las revelaciones.

  
JUAN CAMILO OCHOA  
REPRESENTANTE LEGAL

  
DIANA PAOLA GALVIS PÉREZ  
CONTADOR  
T.P. 179.748-T

  
ANA ELVIRA BOYACA  
REVISOR FISCAL  
T.P. 28.061-T

Medellín, agosto 11 de 2022

Doctor  
**IVÁN DARIO MAYORGA**  
Coordinador Proyectos Inmobiliarios  
**HITOS URBANOS**  
[imayorga@hitosurbanos.com](mailto:imayorga@hitosurbanos.com)  
Bogotá D.C.

**Asunto: Presentación Resolución 2022331004805 de 05 de agosto de 2022.**

Cordial saludo,

En mi calidad de representante legal de la **COOPERATIVA CONSUMO TOMA DE POSESIÓN**, con NIT 890.901.172- 4, les comunico la **Resolución 2022331004805 de 05 de agosto de 2022** por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar bienes, haberes y negocios de la Cooperativa, emitida por la Superintendencia de Economía Solidaria.

De acuerdo con esto les solicito radicar en su despacho dicha resolución y actualizar en sus registros.

Atentamente,



**GUSTAVO ALBERTO DE LA CANDELARIA ESCOBAR PEREZ**  
Agente especial – Representante legal  
Cooperativa Consumo

REPUBLICA DE COLOMBIA



## SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA

### RESOLUCION 2022331004805 DE

5 de agosto de 2022

Por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo.

#### LA SUPERINTENDENTE DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA

En ejercicio de las facultades legales y, en especial las que le confiere el artículo 34 de la Ley 454 de 1998, modificado por el artículo 98 de la Ley 795 de 2003, el numeral 6 del artículo 2 del Decreto 186 de 2004, el Decreto 455 de 2004, compilado en el título 3 parte 11 del Decreto 1068 de 2015; el Decreto 663 de 1993, el Decreto 2555 de 2010, y con fundamento en los siguientes,

#### I. ANTECEDENTES

La Cooperativa Consumo, identificada con Nit 890.901.172 - 4, con domicilio principal en la Calle 33A N° 72 - 107 de la ciudad de Medellín - Antioquia, inscrita en Cámara de Comercio de la misma ciudad, es una organización de la economía solidaria, que no está bajo supervisión especializada del Estado, razón por la cual se encuentra sujeta al régimen de vigilancia, inspección y control a cargo de la Superintendencia de la Economía Solidaria.

El objeto social de la Cooperativa Consumo, radica fundamentalmente en la comercialización de bienes de consumo de la canasta familiar en sus diferentes puntos de venta, así como, en el arrendamiento de espacios y muebles dentro del área de ventas de los supermercados, además de los servicios sociales cooperativos, en condiciones de calidad, oportunidad, precio para sus asociados, su familia y la comunidad en general.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 2º y 3º del Decreto 2159 de 1999 y a lo señalado en el artículo 8 ibídem, la Cooperativa Consumo –CONSUMO–, se encuentra dentro de las organizaciones solidarias de primer (1) nivel de supervisión, de conformidad a la Resolución N° 2269 de 23 de diciembre de 2004 proferida por esta Superintendencia.

Mediante la Resolución número 2015330007985 del 03 de septiembre de 2015, la Superintendencia de la Economía Solidaria, ordenó la toma de posesión genérica de los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo, por haberse configurado las causales de toma previstas en los literales “a) **Cuando haya suspendido el pago de sus obligaciones**” y “f) **Cuando persista en manejar los negocios en forma no autorizada o insegura**” del numeral 1º del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero –Decreto 663 de 1993–, por un término de dos meses.

En la mencionada resolución, esta Superintendencia ordenó separar de la administración de los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo a la persona que ejercía el cargo de gerente y a los integrantes del Consejo de Administración y Junta de Vigilancia de la entidad intervenida. En ese sentido, designó al señor Enrique de Jesús Valencia Montoya, identificado con cédula de ciudadanía número 8.316.754, como agente especial.

Posteriormente, con la Resolución número 2015320009385 del 4 de noviembre de 2015, la Superintendencia de Economía Solidaria, prorrogó por el término de dos meses (2) la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo, de acuerdo con la solicitud





*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

En consecuencia, a través de la Resolución Ejecutiva número 444 del 29 de diciembre de 2017, el Gobierno Nacional, resolvió prorrogar por dos (2) años el término de la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo.

Posteriormente, el agente especial señor Juan Nepomuceno Gil Sierra, radicó ante este Ente de supervisión, comunicación de fecha 10 de enero de 2019, en la cual, presentó su renuncia irrevocable al cargo de agente especial de la Cooperativa Consumo, por lo que, una vez evaluada la lista de agentes especiales, que reposa en esta Superintendencia, se designó en su reemplazo al señor Gustavo Alberto de la Candelaria Escobar Pérez, mediante la Resolución número 2019330000205 del 15 de enero de 2019.

Acto seguido y de acuerdo a la facultad discrecional que le otorga el literal a) numeral 1º del artículo 296 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) aplicable por remisión expresa del artículo 98 de la Ley 795 de 2003 y el Decreto 455 de 2004, la Superintendencia de la Economía Solidaria, estimó procedente remover del cargo de revisoría fiscal, a la sociedad Grupo Integral de Profesionales de Colombia S.A.S - GRINPROF S.A.S, y en su reemplazo nombrar al señor Carlos Alberto Caycedo Romero, mediante la Resolución número 2019330001285 del 22 de febrero de 2019.

Ahora bien, el nuevo agente especial radicó ante esta Superintendencia, informe diagnóstico y plan de recuperación de la Cooperativa Consumo, en el cual, planteó como estrategias principales las siguientes: i) Reestructuración del convenio con la sociedad Inversiones Ríos Gallego – Merkepaisa; ii) Continuidad del proyecto inmobiliario "Somos Consumo"; iii) Venta de un inmueble de propiedad de la Cooperativa; iv) Desarrollo de alianzas; y, v) conquista de nuevos asociados, con el fin de reactivar la operación comercial de la cooperativa y de esta manera enervar las causales de intervención, para poder desarrollar adecuadamente su objeto social.

Previo al vencimiento de la prórroga del término de la medida de toma de posesión para administrar, el agente especial de Consumo, allegó a este ente de supervisión la solicitud de prórroga a la medida de intervención de la organización solidaria, apoyado en el estado actual de la entidad y el avance de las estrategias propuestas en su plan de recuperación, pues si bien se habían adelantado y se habían subsanado algunos aspectos, a la fecha, requería un tiempo adicional, para lo cual, esta Superintendencia presentó ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, solicitud formal de prórroga de la toma de posesión para administrar de la Cooperativa Consumo, con el fin de que el agente especial continuara con la ejecución del plan de recuperación.

En consecuencia, el Gobierno Nacional resolvió prorrogar por dos (2) años más, el término para continuar adelantando el proceso de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo, a través de la Resolución Ejecutiva número 251 del 27 de diciembre de 2019.

Previo al vencimiento de la medida de intervención de la Cooperativa Consumo, el agente especial presentó ante la Superintendencia de la Economía Solidaria, solicitud de prórroga en la cual expone la necesidad de culminar con el plan de recuperación propuesto en el año 2019 y con el cual se terminarían de enervar las causales que dieron origen a la intervención y se colocaría a la organización solidaria en condiciones favorables, para operar adecuadamente su objeto social y poder ser devuelta a sus asociados.

En consecuencia, esta Superintendencia presentó ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, solicitud formal de prórroga de la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo por el término de hasta un (1) año, el cual, fue concedido por parte del Gobierno Nacional mediante la Resolución Ejecutiva número 264 del 16 de diciembre de 2021.

En su calidad de agente especial, el doctor Gustavo Escobar Pérez, mediante radicado número 20224400227382 del 18 de julio de 2022, presenta solicitud a esta Superintendencia para que se

*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

disponga el levantamiento de la medida de intervención de la Cooperativa Consumo, por encontrar que se encuentran superadas las causales que generaron la toma de posesión y la organización se encuentra en condiciones adecuadas, para desarrollar su objeto social, en atención a las medidas correctivas tomadas en el proceso de intervención.

Por su parte, la revisoría fiscal de la Cooperativa Consumo, en cabeza del doctor Carlos Alberto Caycedo Romero, presentó mediante comunicación escrita número 20224400234702 del 21 de julio de 2022, su concepto sobre el levantamiento de la medida de intervención de dicha organización solidaria, coadyuvando la solicitud presentada por el agente especial.

**II. FUNDAMENTOS NORMATIVOS**

De conformidad con lo establecido en el artículo 34 y 36 de la Ley 454 de 1998, modificado por el artículo 98 de la Ley 795 de 2003, es competencia de la Superintendencia de la Economía Solidaria, ejercer la inspección, vigilancia y control de las cooperativas y de las organizaciones de la Economía Solidaria, que determine mediante acto general, y que no se encuentren sometidas a la supervisión especializada del Estado.

El numeral 6 del artículo 2 del Decreto 186 de 2004, en concordancia con el artículo 35 de la Ley 454 de 1998, faculta a la Superintendencia de la Economía Solidaria, para *“Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control en relación con las organizaciones de la economía solidaria distintas a las establecidas en el numeral 23 del artículo 36 de la ley 454 de 1998, en los términos previstos en las normas aplicables, incluyendo dentro de dichas funciones, las atribuciones relacionadas con institutos de salvamento y toma de posesión para administrar o liquidar. El régimen de toma de posesión previsto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero se aplicará a las entidades sujetas a la inspección, control y vigilancia de la Superintendencia de la Economía Solidaria en lo que resulte pertinente de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional”*.

El Gobierno Nacional con la expedición del Decreto 455 de 2004, compilado en el título 3 parte 11 del Decreto 1068 de 2015, fijó el procedimiento de toma de posesión y liquidación aplicables a entidades solidarias vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, que adelantan actividades diferentes a la financiera.

La toma de posesión para administrar, se rige por el Decreto 663 de 1993, el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o complementen, normas con carácter de orden público y por lo tanto de obligatorio cumplimiento.

El Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, señala claramente en el numeral 2º del artículo 291, que el propósito de la intervención, deviene del deber del Estado y particularmente del ejecutivo de proteger el ahorro e intereses colectivos, plasmados en derechos de créditos que pueden verse en riesgo, como consecuencia de una administración inadecuada, obligación que surge de la aplicación del numeral 25 del artículo 189 de la Constitución Política de Colombia.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 9.1.1.1.1<sup>1</sup> del Capítulo I, Título I del Decreto 2555 de 2010, el objeto de la medida de toma de posesión, es determinar si es posible colocar a la entidad vigilada en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, o si podrían realizarse otras operaciones que permitieran a la Cooperativa lograr a el pago total o parcial de acreencias.

Respecto del plazo de la medida de toma de posesión, cuando se dispone la administración de la entidad intervenida, el artículo 9.1.2.1.1<sup>2</sup> del Decreto 2555 de 2010, dispone que se puede adoptar el

<sup>1</sup> Artículo 9.1.1.1.1 Toma de Posesión y medidas preventivas. De conformidad con el artículo 115 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por el artículo 21 de la Ley 510 de 1999, la toma de posesión tendrá por objeto establecer si la entidad vigilada debe ser objeto de liquidación; si es posible colocarla en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, o si se pueden realizar otras operaciones que permitan lograr mejores condiciones para que los depositantes, ahorradores e inversionistas puedan obtener el pago total o parcial de sus acreencias.

<sup>2</sup> Artículo 9.1.2.1.1. Posesión para administrar... En todo caso, si en el plazo de un (1) año, prorrogable por un término igual no se subsanaren las dificultades que dieron origen a la toma de posesión, la entidad de vigilancia y control dispondrá la disolución y liquidación

*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

término de un año, para subsanar las dificultades que dieron origen a la adopción de la medida de toma de posesión para administrar, prorrogable por un término igual por la Superintendencia de la Economía Solidaria; sin perjuicio de que el Gobierno Nacional por resolución, autorice una prórroga mayor cuando así se requiera, en razón de las características de la entidad vigilada.

Sobre el levantamiento de la medida de intervención, el artículo 9.1.2.1.2 del Decreto 2555 ibidem preceptúa: "*Levantamiento de la medida de toma de posesión. La medida de toma de posesión podrá ser levantada, previo concepto del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras-FOGAFIN, por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante acto administrativo, cuya notificación se sujetará a las normas del Código Contencioso Administrativo*". (entiéndase Superintendencia de la Economía Solidaria, acorde con lo dispuesto en el artículo 2.11.3.5 del Decreto 1068 de 2015 que compila artículo 5º del Decreto 455 de 2004).

En relación con la rendición de cuentas que debe presentar el agente especial con ocasión del levantamiento de la medida de intervención, éste debe proceder de conformidad con lo previsto en el artículo 9.1.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010, el cual establece: "*Rendición de cuentas por parte del agente especial. Si la Superintendencia Financiera de Colombia decide levantar la medida de toma de posesión, el agente especial convocará a la asamblea general de accionistas de la Intervenida, a fin de que procedan a nombrar los nuevos directivos y al revisor fiscal.*

*El agente especial rendirá informe a la asamblea general que para el efecto convoque, en los términos previstos en el Artículo 45 de la Ley 222 de 1995. La entidad permanecerá bajo la administración del agente especial hasta que el nuevo representante legal se poseione debidamente ante la Superintendencia Financiera de Colombia"* (entiéndase Superintendencia de la Economía Solidaria, acorde con lo dispuesto en el artículo 2.11.3.5 del Decreto 1068 de 2015 que compila artículo 5º del Decreto 455 de 2004).

Acorde con la instrucción impartida por esta superintendencia y para el caso en concreto que nos ocupa, la Cooperativa Consumo, permanecerá bajo la administración del agente especial designado por esta Superintendencia, hasta el momento en que el nuevo representante legal, sea nombrado por el consejo de administración, que sea elegido en la asamblea general en la que se formalice el levantamiento de la medida de intervención.

En este mismo orden de ideas, el revisor fiscal designado por esta Superintendencia para el proceso de intervención de la Cooperativa Consumo, ejercerá sus funciones hasta el momento en que sea elegido el nuevo revisor fiscal en la asamblea general que formalizará el levantamiento de la medida.

### III. CONSIDERACIONES

Se desarrollan a continuación, las consideraciones por las cuales este Ente de Supervisión basado en el informe presentado por parte del agente especial y el concepto emitido por el revisor Fiscal de la Cooperativa Consumo, así como, en el análisis realizado por esta Superintendencia, ordena el levantamiento de la medida de toma de posesión para administrar, después de un periodo de intervención en el que se logró proteger los intereses de los asociados y de la comunidad en general.

Las siguientes consideraciones estarán divididas de la siguiente manera: i) Estado actual de las causales que dieron origen a la intervención y las actividades realizadas para su subsanación; ii) Situación financiera, administrativa, comercial, social y jurídica de la organización solidaria, donde se evidencia el desarrollo adecuado del objeto social, iii) concepto de la revisoría fiscal; iv) análisis financiero del estado actual de la organización solidaria; y, v) criterios técnicos, financieros y jurídicos que llevan a tomar la decisión de ordenar el levantamiento de la medida de intervención.

**PRIMERA:** Que mediante radicado N° 20224400227382 del 18 de julio de 2022, el agente especial de la Cooperativa Consumo, presentó informe del estado actual de la entidad desde el punto de vista financiero, administrativo, comercial, social y jurídico, en el cual solicitó el levantamiento de la toma

---

de la entidad. Lo anterior sin perjuicio de que el Gobierno Nacional por resolución ejecutiva autorice una prórroga mayor cuando así se requiera en razón de las características de la institución.





*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

*\$1.870.615.744 (anexo 2), con estas dos últimas transacciones enunciadas, la causal de cesación de pagos en nuestra consideración quedo enervada.*

*(...)*

*Otro aspecto que sustenta nuestra solicitud es el resultado positivo frente a la relación comercial y en el acuerdo de lo pactado, actualmente el indicador de cartera se ubica en el 96% de cartera al día, que supera ampliamente los estándares del sector de retail. Lo anterior permite proyectar en el mediano plazo, una mejora en los plazos de tesorería y las condiciones comerciales con cada proveedor; adicionalmente al momento de levantar la toma de posesión, las condiciones jurídicas y comerciales mejoran el riesgo que los proveedores le asignaron a CONSUMO. Se prevé que los cupos se incrementen y la capacidad de generar recursos propios será mayor.*

En ese sentido, y de acuerdo a los soportes remitidos por parte del agente especial, se evidencia que a la fecha ha sido superada la causal del literal a) del numeral 1 del artículo 114 del decreto 663 de 1992, pues a la fecha se encuentra al día con las obligaciones con sus proveedores, y se logró luego de un arduo trabajo por parte del agente especial y su equipo de trabajo, de negociar las obligaciones financieras con el Banco de Bogotá y Popular y las mismas fueron canceladas en su totalidad.

Ahora bien, en lo que respecta a la causal dispuesta en el literal f) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que establece "Cuando persista en manejar los negocios en forma no autorizada o insegura.", en el acto administrativo N° 2015330007985 de 3 de septiembre de 2015, por medio de la cual, se ordenó la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios se indicó:

*"...6. La Superintendencia en ejercicio de las funciones y facultades otorgadas, y de acuerdo con la información reportada por la cooperativa Consumo, evidenció que como resultado del desarrollo de su objeto social ha venido arrojando pérdidas acumuladas a partir del año 2012.*

*Razón por la cual la Superintendencia realizó visita de inspección a la Cooperativa Consumo durante los días 22 y 23 de julio de 2014, y el informe de visita fue trasladado a la cooperativa mediante radicado número 20143100292921 del 24 de octubre de 2014, en donde, entre otros, se evidenció:*

*Realización de Negocios con Falta De Planeación o De Información al Consejo de Administración, como la inversión realizada en los establecimientos de comercio de Laureles y Terracina, realización de transacciones por parte del Gerente de la época sin contar con la autorización del Consejo de Administración, tal como quedo consignado en el Acta 1014 de 2014 C.A. actuaciones estas, que comprometieron la liquidez de la cooperativa, sumada a la imposibilidad de enajenar algunos activos que a pesar de ser de propiedad de la Cooperativa durante los últimos veinte años tenían problemas jurídicos tales como la existencia de una doble matrícula a nombre de otras personas, invasión de predios de propiedad de la cooperativa, entre otros.*

*Se evidenciaron dos inversiones representativas ejecutadas por la cooperativa, en donde existió falta de planeación por parte de la administración, en razón a que, en un predio arrendado, se construyó un establecimiento de comercio por valor aproximado de ONCE MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$11.000.000.000.00), conllevando con ello un detrimento patrimonial de la cooperativa, toda vez que al vencimiento de dicho plazo, los terrenos deberán devolverse al propietario, y a la fecha de la visita se desconoce la situación jurídica de las mejoras o construcción realizada.*

*De otra parte, adquirió compromisos económicos con proveedores y bancos, mediante créditos de tesorería a corto plazo, a fin de conseguir liquidez, situación que agrava la situación financiera de la organización.*

*Se evidenció Riesgo Tecnológico, toda vez que se observó que existió manipulación de los inventarios de la cooperativa aparentemente para ocultar pérdidas, en razón al deficiente control del área de tecnología y deficiencias de comunicación de control interno hacia el Consejo de Administración, por manipulación de diferentes personas que poseían perfil de acceso al sistema.*

*Por su parte el revisor fiscal evidenció al interior de la cooperativa que presuntamente se han manipulado las fechas de algunas facturas para modificar el resultado de la toma física de inventarios*





*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

- Adicionalmente se plantea redefinición en los formatos actuales y redefinición de su esquema comercial, logístico y de sistemas de algunos almacenes con el fin de buscar puntos de equilibrio en los locales improductivos.

- Ajuste de tipo administrativo, con el fin de reducir la pérdida que la cooperativa viene presentando.

Como quiera que dicho plan fuera aprobado por la administración de la cooperativa, esta Superintendencia con el fin de establecer la viabilidad del plan propuesto ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

En el rubro de pérdidas de ejercicios anteriores, es necesario tener en cuenta que a junio 30 de 2014, la entidad registraba unas pérdidas acumuladas de los años 2012 y 2013 por valor de \$7.591 millones de pesos, las cuales fueron enjuagadas contra la reserva de protección de aportes en julio de 2014, cabe advertir que a corte de junio 30 de 2015 la Cooperativa registra nuevamente pérdidas acumuladas por valor de \$ 4.916 millones de pesos, dichas pérdidas están fundamentadas principalmente en: una disminución progresiva de sus ventas brutas, las cuales pasan de \$ 70.048 millones al corte de junio de 2014 a \$62.971 millones a junio de 2015, presentando una disminución de \$16.107 millones equivalente al 20%.

Si bien la cooperativa presenta una variación positiva equivalente al 52% disminuyendo sus obligaciones financieras en \$11.187 millones, es decir, pasaron de \$21.639 millones a junio 30 de 2014 a \$10.452 millones a 30 de junio de 2015, lo cual supone una disminución en sus costos financieros, no obstante, lo anterior, las cuentas por pagar a proveedores presentan un comportamiento estable.

(...)

11. La revisoría fiscal en su informe a junio 30 de 2015, radicado bajo el No. 20154400234062 de 14 de agosto de 2015 relacionó los problemas de gobernabilidad que viene presentando la cooperativa desde el segundo semestre de 2013, cuando afirma que en la cooperativa "la normativa interna se encuentra desactualizada y no corresponde a la realidad de la necesidad de la Cooperativa"

Así mismo, sostuvo que "No existe cultura de planeación; no hay Plan Estratégico ni planes Operativos; no hay indicadores para medir y controlar la gestión".

Igualmente señaló: "Los integrantes del Consejo de Administración, más antiguos, apenas sí tienen un año en el cargo; no conocen la historia empresarial reciente de la Cooperativa, ni, excepto un caso, son conocedores con mediana profundidad de Retail; este órgano de Dirección no cuenta con un plan de trabajo y en sus reuniones dedica gran cantidad de tiempo a asuntos operativos y de trámite, sin alcanzar ocuparse a profundidad del direccionamiento estratégico".

Afirma que "La Cooperativa lleva un año sin Gerente en propiedad y entre la Gerencia encargada y un sector mayoritario del Consejo de Administración no hay identidad sobre el que hacer inmediato para resolver las graves dificultades de la Cooperativa; no hay conversaciones efectivas entre las partes y se promueve el rumor y la desconfianza, lo que ha conllevado a un estado de confusión, tanto interna como externa, y falta de dirección en los asuntos estratégicos".

Manifiesta que "No hay un equipo gerencial con conocimiento y experticia en las diversas áreas de la Organización empresarial, que se dedique a pensar estratégicamente a la organización; con algunas excepciones, lo que prima es un gran sentido de pertenencia y una inmensa capacidad de trabajo operativo. La Gerencia, gran parte de su tiempo, lo dedica a atender los asuntos urgentes del día adía".

Sostiene que "No se han generado espacios suficientes para vincular efectivamente al grueso de los Empleados de la Cooperativa, que a su vez son asociados de ella, en la evaluación de la situación y en la generación de ideas para superar la difícil situación existente;

e" Indica que "El sistema de control interno existente es inoperante e insuficiente para la realidad de la Cooperativa, en consecuencia, esta se encuentra expuesta a alto riesgos operativos, legales, económicos y de reputación".

El agente especial en su informe, establece la subsanación de esta causal basado en los siguientes hechos y soportes evaluados por parte de esta Superintendencia, así:



*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

*Se realizaron seguimientos a los avances en cada semana desde el momento que inició el diagnóstico hasta después de la entrega del producto. A partir de esto se realiza en forma semanal evaluaciones que permiten revisar las novedades y los nuevos proyectos que propone la gerencia.*

*Se ha trabajado en la capacitación del personal, que en diferentes oportunidades ha pasado por nuevos procesos de capacitación y reforzamiento de los conceptos.*

*(...)*

*Organigrama y personal de la Dirección de Sistemas. Esta área depende de la Dirección administrativa y financiera, cuenta con 4 funcionarios así: un director de sistemas, un soporte de ofimática, un soporte en Pos, un soporte a módulos SIESA. Desde aquel entonces nos dedicamos a realizar todas las actividades encaminadas a entrenar y afinar las acciones que nos permitieran controlar y agilizar la operación comercial de la Cooperativa.*

*La administración está permanentemente realizando el seguimiento a las actividades que lleven la Cooperativa a la estabilización plena del sistema de información con las mejores prácticas del mercado, en busca de obtener los resultados económicos esperados con seguridad y confiabilidad.*

*La Cooperativa cuenta con el procedimiento e instructivos de tesorería y proceso de recibo y almacenamiento de mercancías, los cuales controlan los dineros y el inventario que son el activo de la organización.*

*La Cooperativa adquiere SIESA ENTERPRISE con un contrato de software como servicio (SAS), esto permite tener toda la garantía de continuidad de negocio al contar con un proveedor que tiene respaldo de conectividad, aplicaciones, servidores y bases de datos con las especificaciones técnicas que lo apoyan. Lo anterior garantiza la tranquilidad y seguridad en la continuidad de la operación comercial; este plan se encuentra detallado en el documento "Procedimiento de continuidad de negocio" y Manual de Seguridad, ambos elaborados por SIESA ENTERPRISE y adquirido e interiorizado por nosotros.*

*Este tipo de servicio cuenta con bases de datos de pruebas sobre las cuales realizamos tareas que nos permitan evaluar las novedades o mejorarlas antes de publicarlas en el ambiente real.*

*Una vez entramos en operación Comercial, el centro de cableado de las oficinas centrales de CONSUMO se organizó para tener mejor acceso y menor riesgo de inactividad; contamos con el control de acceso externo con llave al cuarto técnico y con una llave independiente para el acceso a rack de cableado y de equipos de telecomunicaciones; el cuarto también cuenta con los sensores de humo y aire acondicionado independiente.*

*La cooperativa adquiere recientemente el licenciamiento de la herramienta de oficina office 3G5, la cual requirió cambios en la forma de trabajo ya que es un servicio WEB y su funcionalidad de uso es diferente al habitual, para ello se viene adelantando un programa de actualización con personal especializado que permita realizar esta migración en forma progresiva con la menor afectación posible para los usuarios de tal forma que pueda garantizarse el buen uso por parte de estos. El licenciamiento del aplicativo ERP SIESA ENTERPRISE se garantiza con el contrato de licencias de uso entre el proveedor de servicio y la Cooperativa CONSUMO.*

*Esta inversión facilitó iniciar la operación comercial de manera autónoma con los equipos de cómputo que tienen el sistema operativo instalado de fábrica y que es licenciado, además porque se adquirió con empresa seria de este mercado. Adicionalmente se compró el sistema de antivirus para todos los equipos, con licencia que se renueva anualmente."*

Analizado lo anterior, es claro para esta Superintendencia que, de conformidad al plan de recuperación presentado por parte del agente especial, las estrategias desarrolladas y las actividades generadas en este periodo de intervención, a la fecha la causal del literal f) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, se encuentra superada, en atención a que la Cooperativa Consumo en la actualidad genera ingresos promedio mensuales de \$5.200 millones, lo que le permite contar con el capital de trabajo para suplir el core del negocio, así mismo, bajo el financiamiento del plan de expansión generaron unos recursos importantes que sirven de capital de trabajo y aleja las dificultades de liquidez que se presentaron en algún momento en la Cooperativa.





*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

*Este componente de expansión será el pilar de crecimiento en los ingresos, pero también se cuenta ya con una clara estrategia de mejora en los indicadores de relación con los clientes y asociados, donde la estrategia que se denomina profundización aportará un crecimiento sostenido y representa cerca del 5% de los nuevos ingresos.*

*En conjunto con las dos estrategias anteriores de expansión y profundización de la base social y de clientes, también se desarrolla una mejora significativa en el plan de Gestión comercial.*

*En este campo el equipo la cooperativa viene implementando nuevos modelos de abastecimiento con el fin de fortalecer la fidelización de los asociados y clientes con una propuesta de productos frescos en los que son protagonistas las frutas y verduras que representa cerca del 25% de las ventas actuales y son suministradas por 70 proveedores que son en gran parte pequeños productores lo que hace más relevante aun el impacto social.*

*Con estos procesos ya en ejecución y en proceso de acompañamiento de los resultados con el presupuesto anual de ventas que supera \$78.000 millones, es evidente el avance significativo en la implementación del plan de desarrollo, ejemplo de lo descrito es la apertura de los 6 nuevos puntos de venta para reemplazar la sedes que fueron entregadas al proyecto inmobiliario y donde CONSUMO contaba con cerca de 18.000 asociados que han visto como se pasó de 2 puntos de venta, a una nueva malla conformada por los locales de Danubio, Los pinos, Los Alpes, La Gloria, La Palma que proponen una nueva forma de operar en locales con menor área comercial pero que suplirán las ventas que antes aportaban los locales de Belén y América sus resultados de eficiencia, productividad y rentabilidad se esperan en el corto plazo.*

*Los retos de afrontar las nuevas aperturas y realizar la repotenciación de equipos y adecuaciones le ocasionaron a la operación comercial dificultades para estabilizar sus ingresos, pero se evidencia que con las acciones comerciales en el corto y mediano plazo los resultados estimados en el plan de desarrollo promueven la sostenibilidad de la cooperativa.*

*El conjunto de estrategias y las acciones implementadas demuestran un alto compromiso con el futuro y encaminan al cumplimiento de generación de recursos planteados y siendo lo anterior un soporte más para solicitar nuestra salida de la toma de posesión.*

#### **2.1.2. LIQUIDEZ Y CONTROL DE LA CAJA**

*Para correlacionar el punto anterior con la liquidez, vale la pena decir que desde el mes de enero del presente año se le había solicitado al Banco Coopcentral un crédito por \$800 millones el cual fue negado, situación que puso a la cooperativa en aprietos de caja, pues ya se habían firmado contratos de arrendamiento de locales e iniciado algunas adecuaciones de estos.*

*En el tercer trimestre se logró que a través de la Previsora Social cooperativa, las cooperativas financieras y algunas de ahorro y crédito pudieran financiar el plan de desarrollo de CONSUMO por valor de \$7.871 millones, financiación que tiene las siguientes condiciones financieras: plazo siete años, interés del 12.5% EA, pago de interés mensual y abono gradual al capital cada anualidad, la garantía es una fiducia en garantía sobre el bien inmueble de Envigado, del total del empréstito, CONSUMO ya recibió en el mes de junio la suma de \$3.130 millones de los cuales \$2.000 millones son para capital de trabajo y \$1.130 para el pago de la deuda al Banco popular, este último como resultado de un acuerdo de pago total a los bancos Popular y Bogotá por la suma de \$3.000 millones incluidos los intereses; solo falta que en esta primera semana del mes de julio cancelemos los \$1.870 millones al Banco Bogotá y quedar totalmente a paz y salvo e iniciar los trámites para el levantamiento de la garantía. **Con lo anterior considero que se enerva las causales de cesación de pagos e iliquidez de la cooperativa.** Adicionalmente vale anotar que los datos de nuestro sistema de información son confiables y pertinentes, situación que da más credibilidad y seguridad en la toma de decisiones económicas, financieras y estratégicas.*

*El control sobre el flujo de caja nos ha permitido cumplirle a los proveedores (Pareto y de fruver) con algún ligero retraso de unos días, pero en ningún momento se ha puesto en riesgo el abastecimiento de los puntos de venta ni la imagen de CONSUMO, de igual manera se ha mantenido el cumplimiento en el pago de nómina, seguridad social y parafiscales y los impuestos.*

(...)





*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

*En el campo de las mejoras en el desempeño de indicadores de operación se busca hacer más eficiente el capital de trabajo al redistribuir inventarios de mercancías entre los 6 nuevos puntos de venta sin realizar grandes compras, con lo que se logró disminuir en el 30% aproximadamente el valor relativo del inventario, con lo que la cooperativa logra con recursos limitados y bajo apalancamiento los procesos de apertura de nuevos puntos y reducción del costo de operar.*

*En este caso se desarrolla un proceso de análisis en el que participan las áreas de soporte y control de la cooperativa para acordarla nueva metodología de evaluación del inventario disponible de mercancías y reconfigurar la forma de abastecer los portafolios para cada punto de venta. En este sentido la nueva política permitirá determinar una malla de surtido con 1400 productos infaltables para la venta y 500 adicionales que complementaran este portafolio para los clientes, con lo cual se mejoraran los indicadores de rotación. Adicionalmente se configuran surtidos para cada punto de venta en operación con los 1.900 productos antes descritos y un portafolio ampliado para cada caso que incluirá aproximadamente 900 productos que le dan diferenciación a cada punto de venta para su clientela. Durante los últimos 6 meses la Cooperativa CONSUMO generó el movimiento de inventario de 16.000 productos y códigos de venta, con lo que sobrepasamos la efectividad necesaria para los criterios de venta, por lo que estas decisiones le traen a la Cooperativa mejores indicadores en el desempeño financiero.*

*Para el fomento de la asociatividad y generación de vínculos con nuestra base social, se define recomponer el área de ventas institucionales y fomento cooperativo, creando una nueva unidad de servicio con la denominación de CANALES COOPERATIVOS que contará con el liderazgo de personal con amplia trayectoria y experiencia en el sector, que busque generar procesos innovadores en el servicio y relacionamiento con el sector solidario y dinamizar la adquisición de asociados nuevos para mejorar la profundización y gestión.*

*Esta área se encargará de realizar eventos en las sedes propias y, en convenio con cooperativas y fondos de empleados vinculados, incrementar la venta de productos y servicios con sentido social y fortaleciendo la estrategia de JUNTOS SOMOS CONSUMO, donde más de 34 entidades del sector solidario aglutinan cerca de 1.000.000 de personas con potencial de generar recursos para la cooperativa.*

*En resumen, el plan de trabajo del periodo en revisión permitió transformar rápidamente la capacidad disponible para prestar servicios de calidad y presentar una nueva cara a la comunidad en general, donde estaremos enfocados a la generación de bienestar y recursos frescos para la operación en el día a día.*

(...)

#### **4. GESTION SOCIAL Y DE ASOCIADOS**

##### **4.1. Fidelización de Asociados**

*Asociados Consumidores. Afiliar, recuperar y retener asociados, ha sido un propósito esencial en este proceso. Al ser intervenidos en el año 2015, registrábamos 103 mil asociados consumidores. Al mes de junio del año 2022 contamos con cerca de 115.000 de los cuales compran en CONSUMO 16.484, lo que representa el 14.1%, indicador que crece muy levemente.*

*Para fortalecer esa base social, la cooperativa ha desarrollado campañas de actualización de datos, telemarketing, reuniones con los asociados y creados canales de comunicación a fin de mantener el contacto con ellos y tenerlos actualizados sobre el proceso.*

(...)

##### **4.2. Juntos somos CONSUMO**

*El 28 de mayo de 2019 el Agente Especial convocó a gerentes de entidades asociadas para definir en conjunto estrategias que permitieran el aumento del tráfico de la cooperativa en sus distintos puntos de venta. Cerca de 50 gerentes y dirigentes del sector atendieron el llamado y aceptaron la propuesta que compartieron con sus Consejos de Administración. A partir de esa fecha empezamos a visitar las organizaciones y a vincularlas como entidades asociadas y de esta manera, multiplicar los servicios y beneficios a sus empleados y asociados logrando a la vez consolidar una gran "comunidad de Comunidades". Como consecuencia de ello, se hicieron "Acuerdos cooperativos" mediante los cuales se formalizó la vinculación y la manera de operar en adelante.*



*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

- *La escritura de cesión al EDU por 25 m2 en CONSUMO de La América para el proyecto del metro ligero ya se encuentra firmada en la notaria 11 de Medellín. Para obtener copia se está realizando el pago de rentas y registro.*
- *Los inmuebles en restitución a la Cooperativa CONSUMO de los dos ya fueron vinculados en la fiduciaria Alianza.*

#### **7.4. AVANCES EN COMERCIALIZACION**

- *Los proyectos han sido líderes de ventas en el sector de Belén y Laureles en Medellín. A la fecha el proyecto City M Belén cuenta con 94 de 96 apartamentos vendidos y 7 locales. Mientras City M laureles tiene 98 de 120 apartamentos vendidos.*
- *Está en definición el modelo de ventas del comercio en vista a que los socios conservaran una parte de los inmuebles de comercio.*

#### **7.5. CONSTRUCCION:**

- *Se tienen planeado el inicio de construcción de los dos proyectos el tercer trimestre del año 2022.*
- *El proyecto será construido por Trazos Urbanos S.A.S.*
- *Se está cotizando la actividad de interventoría técnica, administrativa y financiera.*

#### **7.6. FINANCIACION:**

- *Se está gestionando la aprobación de créditos constructor con el Banco de Bogotá y Banco Itagui. Lo cual financiara la construcción de los dos proyectos.*

Analizada la anterior información por parte de esta Superintendencia, es dable concluir que desde el punto de vista financiero, la entidad de acuerdo al plan de acción que tiene previsto, se enfocará en el seguimiento riguroso a las compras de productos de alta rotación, mejoramiento del costo de entrada de mercancía, estrategias para el incremento del tráfico en los puntos de venta, entre otros. Desde el punto de vista comercial, se están desarrollando acciones tendientes a analizar la variación y los días de inventarios, para trabajar directamente con los proveedores en dinámicas comerciales promocionales de evacuación de inventarios por punto de venta.

Ahora bien, desde el punto de vista de la gestión de ventas se ejecutaron múltiples actividades en pro de incrementar la generación de recursos y de ampliar la capacidad operacional. En el proceso de intervención se replanteó la malla de almacenes, a través del plan de expansión liviana, producto del cierre de dos almacenes (desarrollo inmobiliario), aplicando criterios de bajo costo y flexibilizando las estructuras de costo y operación, entre otras.

Respecto a la gestión social, se realizaron varias actividades con el fin de ampliar, recuperar y retener asociados, por un lado, a través de las actividades denominadas "Juntos somos Consumo" se logró la asociación de 32 entidades, 27 cooperativas y 5 fondos de empleados, lo cual generó una capitalización de aportes por valor de \$1.743 millones.

De acuerdo a lo anterior, se evidencia claramente una entidad que cuenta con un plan de desarrollo, con actividades a corto, mediano y largo plazo, que garantiza el desarrollo adecuado del negocio y que permite visualizar una Cooperativa con proyección a futuro.

Así mismo, el agente especial en su informe presenta el plan de desarrollo 2022 – 2029 para la Cooperativa Consumo, el cual, se convertirá en la carta de navegación para que la administración que tome las riendas de la organización solidaria, luego de que la misma, sea entregada a sus asociados, continúe con la labor que se viene gestionado desde el año 2019, así:

"(...)

#### **8. Plan de desarrollo 2022 - 2029.**

Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo

(...)

El plan de acción acogido en CONSUMO tiene por objeto incrementar la productividad en ventas por mt2, reducir los costos de operación comercial, optimizar la realización de negocios comerciales positivos (adquisición de FRUVER con asociaciones y cooperativas proveedores directos) y la concentración en productos de mayor y mejor cobertura.

**8.5.1. Incremento de productividad en ventas**

Dadas las condiciones anteriormente descritas se planificó el incremento de la malla de puntos de venta (PDV) con nuevos parámetros operacionales, que permitirá acompasar los indicadores con el mercado de referencia. Se plantea un modelo de operación más eficiente y esto se verá reflejado en los próximos cinco años con los siguientes criterios:

- Incrementos en los ingresos, que se componen de variables macroeconómicas como **la inflación** y tres elementos adicionales, como lo son:
- La gestión comercial, que son las actividades comerciales para incrementar ventas. De manera especial se harán actividades relacionadas con los proveedores, con el fin de ofrecer promociones y descuentos atractivos que atraigan más público.
- La profundización que consiste en vender más sobre la base de asociados y clientes, en especial, con base en la recuperación de los asociados inactivos de CONSUMO y particularmente, aprovechar las alianzas con las cooperativas asociadas para que sus asociados utilicen a CONSUMO como su supermercado. Se pretenden llegar a una masa de clientes equivalente al 5% de estos asociados, es decir 40.000 compradores adicionales.
- La expansión agregando nuevos metros de manera eficiente a la actividad comercial. En la expansión liviana que se pretende en este plan de desarrollo se busca abrir inicialmente 8 nuevas tiendas.

En el siguiente cuadro se observan la evolución de estos indicadores

AÑO	VENTAS	Crec Venta	TRANSACCIONES	Crec Cliente	PUNTOS VENTA	MTRS VENTA	Crec Mtrs	Venta x Mtro			Ticket Promedio	
								AÑO	MES	Crec Venta Mtrs	Valor Promedio	Crec ticket
2022	78.311.610.487		1.602.165		13	7.300		10.727.618	893.968		48.879	
2023	97.992.911.200	25%	1.810.647	13%	17	8.900	22%	11.010.439	917.537	3%	54.120	11%
2024	121.433.085.355	24%	2.039.781	13%	19	10.500	18%	11.565.056	963.755	5%	59.532	10%
2025	158.994.228.464	31%	2.427.924	19%	22	12.450	19%	12.770.621	1.064.218	10%	65.486	10%
2026	183.488.703.254	15%	2.547.243	5%	23	13.100	5%	14.006.771	1.167.231	10%	72.034	10%

En el cuadro se evidencia que el indicador de ingresos tiene incrementos de dos dígitos para los próximos cinco años, apalancado en el incremento en los metros de venta, en el número de transacciones y en el incremento del tiquete promedio anual. (Se tendrán más puntos de venta, más clientes y un tiquete promedio mayor).

(...)

**8.5.2. Reducción de costos de operación comercial**

En el periodo de vigencia del horizonte proyectado, se estima un crecimiento de los gastos de administración central solo en el valor de la inflación; los gastos de operación, por el contrario, se reducen proporcionalmente en el tiempo, al bajar la intensidad de personas que operan en los almacenes, dado que estos nuevos PDV tienen metrajés pequeños y operan con mallas de servicio polifuncionales y reducidos. Como ejemplo de ello, se muestra la sustitución del PDV Belén que contaba con los siguientes indicadores, versus su nueva malla de almacenes.



*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

INDICADORES	BELEN	BELEN LA GLORIA	BELEN NORTE	BELEN ALPES	TOTAL NUEVOS PDV	INCREMENTO PRODUCTIVIDAD
Metros cuadrados	1300	120	250	277	647	200,93%
Vta mensual Prom	813.287.131	218.000.000	286.000.000	465.000.000	969.000.000	19,15%
Empleados	26	4	6	10	20	-23,08%
Venta por metro cuad	625.605	1.816.667	1.144.000	1.678.700	1.497.682	139,40%
Venta por empleados	31.280.274	54.500.000	47.666.667	46.500.000	48.450.000	54,89%

*Bajo este criterio, el componente de expansión se realizad en PDV con tallas mínimas de 120 mt2 y máximas de 600 mt2 con el fin de operar con grupos de personal y tareas reducidas.*

### **8.5.3. Categorías para profundizar**

*Históricamente la Cooperativa ha sido reconocida por su calidad y por los precios de alimentos y productos perecederos, por lo que nuestro foco de desarrollo en categorías se basa para los próximos años, en la comercialización de frutas y verduras con altos estándares de calidad y competitividad en el precio, teniendo como proveedores directos los productores campesinos, evitando así la intermediación y aplicando la política de comercio justo, que aporte el grano de arena a la construcción de un mejor nivel de vida a los campesinos productores y ejerciendo un acto de responsabilidad social.*

*Para las categorías de alimentos básicos la propuesta comercial se focalizará en tener proveedores que sean nuestros aliados estratégicos dentro del modelo planteado, permitiendo así realizar negociaciones que conlleven a ofrecer precios competitivos a los asociados y clientes, manteniendo además una variedad de marcas que nos diferencien de los hard-discount. Esta estrategia se complementa con el desarrollo de marcas blancas y marcas propias que nos darán la posibilidad de competir abiertamente en el mercado.*

*Hoy se cuenta con marcas propias en atún, enlatados, salsas, huevos, mermeladas, cereales, avenas, granolas, jugo de naranja y mandarina, etc. En marcas blancas se cuenta con productos de aseo hogar y personal. Se proyecta profundizar este portafolio con marcas de reconocidos proveedores maquiladores como EERLAND y SANTERRA. Se piensa contar con un 30% de productos de marca blanca y marcas propias, al terminar el año 2023.*

### **8.5.4. Ampliación de la cobertura**

*Para CONSUMO es de vital importancia planear la apertura de PDV más cercanos a los asociados, en los barrios donde se tuvo presencia, para recuperar esos mercados. En este orden de ideas en el 2022 tendremos ocho nuevos PDV, en el 2023 cuatro adicionales, en el 2024 dos más (locales de los proyectos inmobiliarios), en el 2025 tres nuevos y en el 2026 un PDV, concretando una malla de 23 PDV.*

(...)

## **8.6. PROYECCIONES FUTURAS DEL NUEVO PLAN DE DESARROLLO COMERCIAL.**

### **8.6.1. Nuevo Plan:**

*El nuevo plan de desarrollo que adelantará CONSUMO se fundamenta en menos almacenes en el corto plazo (por efecto de la entrega de dos de ellos al proyecto inmobiliario) más puntos de venta en el mediano y largo plazo, con menores áreas, más ventas por mt2, concentraciones en referencias más rentables, relación con proveedores al día y construcción de cadena de valor con base en marcas propias y marcas blancas, mayor cobertura, fidelización de asociados y clientes, con precios competitivos y promociones espectaculares. **Todo el plan refleja la filosofía del negocio cooperativo de regulación de precios, con calidad, beneficios y servicios, como se mostrará a continuación.***

### **8.6.2. Evolución y proyección**

*En el siguiente cuadro se presentan los datos de ingresos, rentabilidad y productividad contenidos en el nuevo plan de desarrollo.*



*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

"(...)

*Con base en el análisis anteriormente presentado, que muestra lo trayectoria de lo cooperativa a lo largo del proceso de intervención y los avances que se han presentado en la misma hasta este momento, considero como agente especial de la cooperativa Consumo en toma de posesión que las causales que generaron la intervención han sido enervadas y que la cooperativa es una empresa viable y con una proyección económica, financiera, comercial, social y cooperativa, razón por la cual le solicito a la superintendencia el levantamiento de la medida de toma de posesión."*

**TERCERA.** - La revisoría fiscal de la Cooperativa CONSUMO, presentó su concepto sobre el levantamiento de la medida de intervención de dicha organización solidaria, mediante comunicación escrita número 20224400234702 del 21 de julio de 2022, en la cual manifestó:

"(...)

**5. CONCEPTO DE REVISORIA FISCAL LA SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DE LA TOMA DE POSESION PARA ADMINISTRAR DE LA PRESENTADO A LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA POR AGENTE ESPECIAL DE COOPERATIVA CONSUMO "EN TOMA DE POSESION".**

*Los argumentos para intervenir a la COOPERATIVA CONSUMO, señalados por la Superintendencia de Economía Solidaria en su intervención de septiembre de 2015, eran en estos cuatro (4) años aproximadamente de ejercicio como Revisor Fiscal, el menor de los problemas que la entidad tenía, ya que una entidad como la COOPERATIVA CONSUMO, con un patrimonio tan alto logrado en sus cincuenta y nueve (59) años, tenía apalancamiento financiero suficiente para sobreponerse a la crisis, financiera, administrativa y tecnológica que afrontaba.*

*En mi concepto el problema más grande que tenía la COOPERATIVA CONSUMO, es el poco sentido de pertenencia de sus asociados con la Cooperativa, pues pese a ser más de 100.000 asociados, su aporte a la Cooperativa es algo menos de \$20.000 por cada asociado y casi su único beneficio eran los descuentos por las compras que realizaban en los almacenes, existían asociados que ni siquiera se acordaban si eran asociados de la COOPERATIVA CONSUMO.*

*El poco sentido de pertenencia por parte de los asociados, se trasmite en la elección de directivas, que terminaron con sus decisiones conduciendo a la entidad a afrontar el proceso de toma de posesión.*

*Ahora bien, venimos desde septiembre de 2015, en toma de posesión, tiempo en el cual se han tenido varios Agentes Especiales a cargo de la entidad y que han tomado decisiones buenas, regulares o malas, pero creo todas encaminadas a intentar sacar la entidad de la crisis en la cual está inmersa, desafortunadamente y hasta la fecha, ningún plan de reactivación, desde el punto de vista de resultados económicos ha tenido resultados positivos, o sobre todo que haya logrado colocar a la entidad en un punto de equilibrio financiero que permita desde lo financiero ver su reactivación, a la fecha de elaboración de este informe, ningún presupuesto se ha cumplido.*

*Más allá del resultado económico que soporte la recuperación de la entidad, lo que, si cambio radicalmente, fue la llegada de más de 30 Cooperativas a la entidad, con apoyo financiero, aportando recursos financieros, vía aportes y vía créditos, para salir de causales de intervención y para apoyar los proyectos de expansión, así como tener liquidez.*

*Considera esta Revisoría Fiscal, que ese factor de pertenencia es fundamental para que los logros obtenidos por la administración en cuanto a imagen, reposicionamiento en el mercado, llevando los supermercados a nuevos sitios para acercar más la Cooperativa a sus asociados, pueda producir los resultados económicos que logre su permanencia en el mercado.*

*Por las razones expuestas anteriormente, considera esta Revisoría Fiscal que, habiendo enervados las causales de intervención, teniendo unos asociados con sentido de pertenencia con el deseo de sacar adelante la entidad y bajo una vigilancia especial de los entes de control para que el plan presentado por el Agente Especial se cumpla y/o se hagan los correctivos para generar excedentes, se estarían dando las condiciones para levantar la intervención para administrar ordenada por la Superintendencia de Economía Solidaria."*

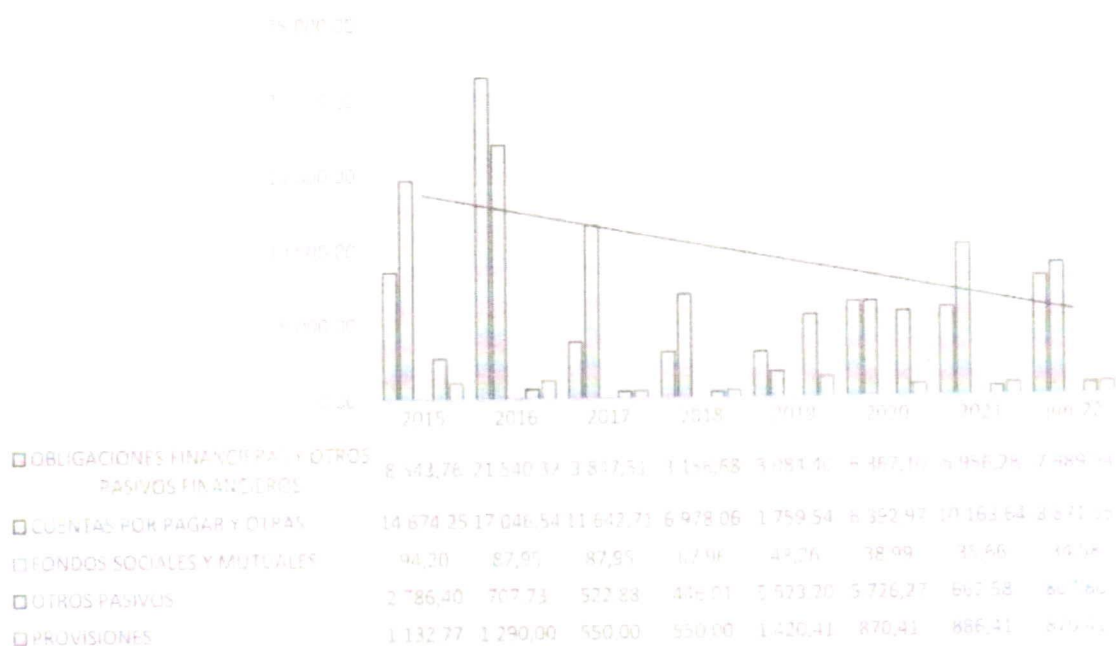


*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

El valor de los activos de CONSUMO, se ha visto disminuido en \$40.137,97 millones, durante los casi siete (7) años de la intervención, pasando de \$93.759,61 millones en diciembre de 2015 a \$53.621,64 millones al corte de 30 de junio de 2022.

El activo más representativo a lo largo del tiempo de la intervención, se encuentra en la cuenta de los activos materiales, que para el corte de junio de 2022, representa el 46,61% del total del activo, por un valor de \$24.994,97 millones, seguida de la cuenta de inversiones con un saldo de \$22.336,65 millones, que representa el 41,66% del total del activo y en la cual, se registraron al corte de diciembre de 2021, los inmuebles de Belén y Américas, en los cuales se viene desarrollando el proyecto inmobiliario.

### EVOLUCION DE LOS PASIVOS



Fuente SICSES, Elaboración propia, Cifras en millones de pesos

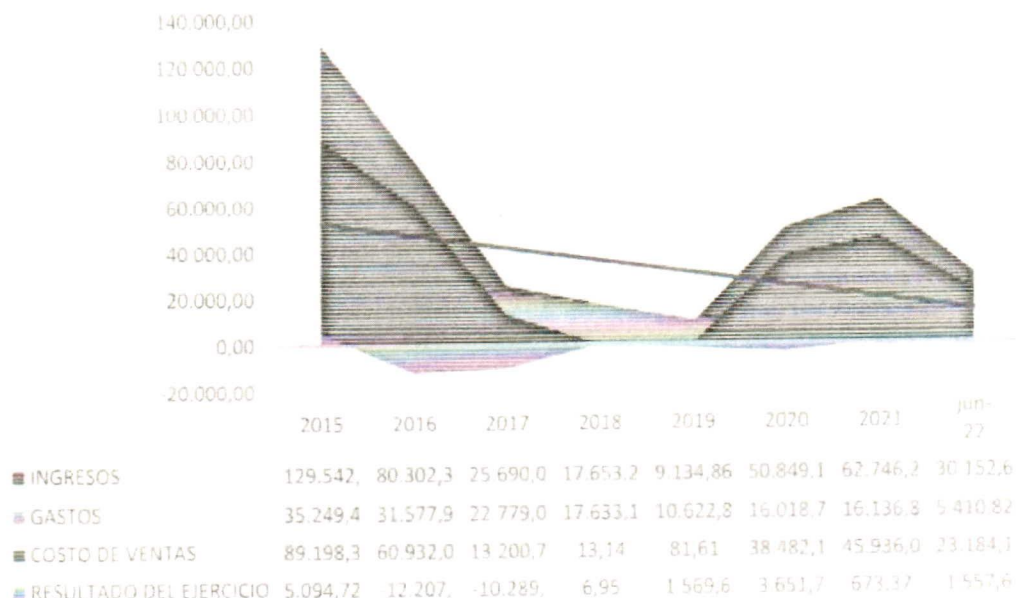
El pasivo de la Cooperativa CONSUMO, ha decrecido durante el periodo de tiempo en el cual la entidad ha estado intervenida, en un 31,79%, pasando de \$27.231,38 millones en el 2015 a \$18.574,14 millones al corte de junio de 2022.

El pasivo más representativo a junio del presente año, corresponde a las cuentas por pagar por valor de \$8.871,35 millones que representan el 47,76% del total de los pasivos, de los cuales \$4.182,05 millones corresponden a proveedores, que no superan los 90 días de vencimiento y que se ajustarian al giro ordinario del negocio del retail.

Seguida de esta cuenta, se encuentran las obligaciones financieras con un saldo de \$7.989,94 millones, que representan el 43,02% del total de los pasivos. No obstante, a lo anterior, durante los primeros días del mes de julio de 2022, el agente especial, canceló las acreencias con los Bancos Popular y de Bogotá por valor de \$3.000,00 millones.



Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo



Fuente SICSES, Elaboración propia. Cifras en millones de pesos

Tal como se evidencia en la gráfica anterior, los ingresos de la Cooperativa Consumo decrecieron entre los años 2015 y 2016 en un 38,01%, en el mismo sentido, los costos para este periodo se disminuyeron en un 31,69%, no obstante, el comportamiento de los gastos pese a que disminuyeron solo correspondió al 10,42%, lo que conllevó que para el año 2016, se presentaran unas pérdidas por valor de \$12.207,57 millones, toda vez que los ingresos no lograban cubrir los gastos de la entidad.

Ahora bien, durante los años 2017, 2018 y 2019, periodo en el cual se entregó el manejo de la operación del retail, se ven aún más reducidos los ingresos, llegando en el periodo de 2019 alcanzar solamente \$9.134,86 millones, con unos gastos por valor de \$10.622,86 millones.

Posteriormente, para el año 2020 el agente especial, retoma la operación del negocio, generando unos ingresos por valor de \$50.849,19 millones y para el año 2021, se logró incrementar en un 23,40% dichos ingresos, tendencia que se mantiene al corte de junio de 2022, con unos ingresos por valor de \$30.152,62 millones, en los que se evidencia un incremento de 5,49%, en comparación con el mismo periodo de 2021, con un incremento en los costos del 3,53% y una disminución en los gastos del 13,32%.

**QUINTA.-** Que, analizado el informe presentado por el agente especial y la revisoría fiscal de la Cooperativa CONSUMO, en lo referente a las causales que dieron origen a la intervención, se pudo evidenciar que las mismas, se encuentran enervadas en su totalidad, pues a la fecha están al día con proveedores y las obligaciones financieras y demás se tiene de manera oportuna, por lo que, ya no existe cesación de pagos; frente al manejo inseguro del negocio, igualmente las acciones y estrategias adelantadas por el agente especial, respecto de las falencias en la información financiera, la ingobernabilidad, el control interno y la falta de controles en la comercialización, inventarios y ventas se subsanaron.

Que de la evaluación financiera realizada por esta Superintendencia, se evidencia que la Cooperativa CONSUMO, es una organización fortalecida patrimonialmente, que logró restablecer la operación del retail, que viene presentando una recuperación en sus ingresos y que de cumplir con sus proyecciones alcanzará en el corto plazo el equilibrio financiero necesario, para comenzar a generar unos excedentes del ejercicio.

Así mismo, revisado el plan de desarrollo presentado se vislumbra una serie de metas y objetivos de corto, mediano y largo plazo, que busca robustecer una organización solidaria que sirva como modelo de progreso y desarrollo para el país. Con el fin que dichas metas sean evaluadas por parte de esta Superintendencia y se realice un seguimiento estricto a dicho plan, esta Superintendencia ordenará al



*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

Con fundamento en la medida preventiva antes citada, la asamblea general, los integrantes del consejo de administración y junta de vigilancia, principales y suplentes, y el revisor fiscal de la Cooperativa CONSUMO, fueron separados de sus cargos a partir de la fecha de notificación de la intervención.

Como lo prevé el artículo 27 de la Ley 79 de 1988, la Asamblea General es el órgano máximo de administración de las cooperativas, y sus decisiones son obligatorias para todos los asociados, siempre que se hayan adoptado de conformidad con las normas legales, estatutarias y reglamentarias; y la conforma la reunión, debidamente convocada, de los asociados hábiles, o de los delegados elegidos directamente por éstos.

El artículo 34 ibídem señala: "La asamblea general ejercerá las siguientes funciones: 1) Establecer las políticas o directrices generales de la cooperativa para el cumplimiento del objeto social; 2) Reformar los estatutos; 3) Examinar los informes de los órganos de administración y vigilancia; 4) Aprobar o improbar los estados financieros de fin de ejercicio; 5) Destinar los excedentes del ejercicio económico conforme a lo previsto en la ley y los estatutos; 6) Fijar aportes extraordinarios; 7) Elegir los miembros del consejo de administración y de la junta de vigilancia; 8) Elegir al revisor fiscal y su suplente y fijar su remuneración; y 9) Las demás que le señalen los estatutos y las leyes".

Las facultades legales del agente especial, no incluyen las que por ley se asignan a la asamblea general como órgano máximo de administración; por lo cual, las funciones de la asamblea general de la Cooperativa CONSUMO quedaron suspendidas durante el periodo de la intervención.

Con ocasión del levantamiento de la medida de intervención, que ordena el presente acto administrativo, el agente especial deberá convocar a asamblea general de asociados o delegados, según el caso, para reanudar el ejercicio de las funciones propias de dicho cuerpo colegiado. La convocatoria deberá contener los requerimientos que preceptúan las disposiciones estatutarias y legales (fecha, hora y lugar) y como mínimo establecer los siguientes asuntos:

- Rendir cuentas de la gestión del agente especial acorde con el artículo 297 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
- Dar lectura del acto administrativo mediante el cual se ordena el levantamiento de la medida de toma de posesión.
- Poner a consideración de la Asamblea el proyecto de Reforma estatutaria, si es del caso.
- Aprobar los estados financieros de los ejercicios contables generados durante el periodo de la intervención.
- Aprobar la distribución de excedentes acorde con lo señalado en la Ley 79 de 1988 y lo previsto en el estatuto.
- Elección de los integrantes del consejo de administración y de la junta de vigilancia, para que asuman la administración y control de la cooperativa.
- Elección del revisor fiscal y su suplente y fijar su remuneración.

La Superintendencia de la Economía Solidaria realizó sesión de Comité de Supervisión, fechado del 21 de julio de 2022, a través del cual, se socializó por parte de la Delegatura para la Supervisión del Ahorro y de la Forma Asociativa Solidaria, informe sobre los antecedentes, estado de las causales de intervención, situación financiera de la entidad CONSUMO y los informes del agente especial y revisor fiscal en el cual recomiendan se levante la medida de intervención. Una vez culminada la explicación, se procedió a poner a discusión la adopción de la medida, la cual fue aprobada por unanimidad de los miembros del Comité de Supervisión, tal como consta en el acta N° 004 de 2022.

En mérito de lo expuesto,

*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

#### IV. RESUELVE

**ARTÍCULO 1º.-** Levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de Cooperativa CONSUMO, identificada con Nit 890.901.172 - 4, con domicilio principal en la ciudad de Medellín–Antioquia, en la dirección Calle 33A N° 72 - 107, e inscrita en la Cámara de Comercio de la misma ciudad, con fundamento en las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 2º.-** Cesar los efectos y las medidas preventivas ordenadas en la Resolución número 2015330007985 del 03 de septiembre de 2015 proferida por esta Superintendencia.

**ARTICULO 3º.-** Ordenar al agente especial que convoque a asamblea general ordinaria de asociados y/o delegados, en el término solicitado en el considerando del presente acto administrativo, fijando en ésta, fecha, hora, lugar determinado y los asuntos en concreto que se trataran. En todo caso, la asamblea general ordinaria en comento deberá tratar como mínimo, los siguientes puntos:

1. Informe de gestión del agente especial en la forma y con el contenido establecido en el artículo 45 de la Ley 222 de 1995, artículo 297 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Circular Básica Jurídica N° 06 de 2015, Título VI, parte II, Capítulo I, numeral 2.4.
2. Informe del Revisor Fiscal
3. Dar lectura del acto administrativo mediante el cual se ordena el levantamiento de la medida de toma de posesión.
4. Poner a consideración de la Asamblea el proyecto de Reforma estatutaria, si es del caso.
5. Aprobar los estados financieros de los ejercicios contables generados durante el periodo de la intervención.
6. Aprobar la distribución de excedentes acorde con lo señalado en la Ley 79 de 1988 y lo previsto en el estatuto.
7. Elección de los integrantes del consejo de administración y de la junta de vigilancia, para que asuman la administración y control de la cooperativa.
8. Elección del revisor fiscal y su suplente y fijar su remuneración.

**PARÁGRAFO 1:** Si los estatutos de la Cooperativa CONSUMO, identificada con Nit 890.901.172 - 4, exigen que la Asamblea General sea de Delegados, el agente especial deberá expedir su reglamentación para su elección y adicionalmente deberá adelantar todas las actuaciones acordes con la reglamentación expedida para tal fin. De la reglamentación, procedimiento de elección y escrutinio deberá dejar evidencia documental que soporte tal gestión.

En este caso, los Delegados serán elegidos de conformidad a lo establecido en sus reglamentos y estatutos. El agente especial observará los requisitos que establecen los estatutos de dicha organización, para determinar la habilidad de los asociados. El listado de asociados hábiles e inhábiles será publicado con la antelación requerida en los estatutos para que estos ejerzan su derecho de defensa, si hay lugar a ello.

**PARÁGRAFO 2:** La convocatoria que se indica en el presente artículo deberá ajustarse y realizarse en la forma señalada en los estatutos de la Cooperativa CONSUMO, identificada con Nit 890.901.172 - 4, concordantes con las normas que sobre el particular regulan la Ley 79 de 1988.

**PARAGRAFO 3:** Copia del informe de rendición de cuentas comprobadas de la gestión del agente especial se deberá remitir a la Superintendencia de la Economía Solidaria para los controles pertinentes, dentro de los treinta días siguientes a la realización de la asamblea.

**ARTÍCULO 4º.-** El agente especial de la Cooperativa CONSUMO, identificada con Nit 890.901.172 - 4, continuará ejerciendo la administración de la cooperativa, hasta tanto se inscriba su reemplazo en la respectiva Cámara de Comercio; para el caso del revisor fiscal, este continuará ejerciendo su labor de control hasta cuando se inscriba su reemplazo en la respectiva Cámara de Comercio.



Identificador : CLMP Alpw IV2h eHMI uJu1 Qq7z 6vw=  
Copia en papel auténtica de documento electrónico.

La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

**RESOLUCIÓN NÚMERO 2022331004805 DE \*F\_RAD\_S\***

Página 29 de 29

*Continuación de la Resolución por la cual se ordena levantar la medida de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Consumo*

**ARTÍCULO 5º.-** Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al agente especial de la Cooperativa CONSUMO, identificada con Nit 890.901.172 - 4, señor Gustavo Alberto De La Candelaria Escobar Pérez identificado con cédula de ciudadanía N° 8.296.264 de conformidad con las previsiones de los artículos 66, 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Así mismo, notificar el presente acto administrativo al revisor fiscal, señor CARLOS ALBERTO CAYCEDO ROMERO identificado con cédula de ciudadanía N°16.221.584. En subsidio, se procederá a la notificación por aviso, conforme a lo dispuesto por el artículo 69 del mismo código.

**ARTICULO 6º.-** Ordenar al agente especial para que inscriba la presente resolución en la Cámara de Comercio del domicilio principal de la Cooperativa CONSUMO, identificada con Nit 890.901.172 - 4.

**ARTÍCULO 7º. -** Ordenar al representante legal y miembros del consejo de administración que sean elegidos en asamblea para que presenten informes trimestrales de seguimiento al plan de desarrollo 2022-2029, en los términos establecidos en la consideración quinta del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 8º.-** Comunicar el contenido de la presente resolución a las siguientes entidades: Ministerio de Transporte; Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN); Consejo Superior de la Judicatura y Superintendencia de Notariado y Registro.

**ARTÍCULO 9º.-** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, ante el Superintendente de la Economía Solidaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, acorde con lo preceptuado en el artículo 9.1.2.1.2 del Decreto 2555 de 2010.

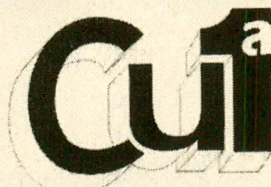
**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los

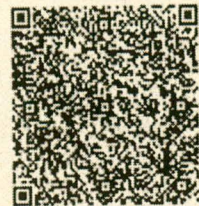
\*F\_RAD\_S\*

  
**VIVIAN CAROLINA BARLIZA ILLIDGE**  
Superintendente

Proyectó: Gina Vanessa Amaya Avila  
Reviso: Edgar Hernando Rincón Morales  
Bernardo León Ortiz Posada  
Manuel Jesús Berrio Scaff  
Yina Paola Gutiérrez Castellanos  
María Mónica Pérez López



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



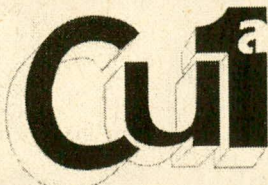
RESOLUCIÓN C1-0850 de 2022  
(Noviembre 3)  
Trámite 05001-1-21-2599

**POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL**

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

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado 05001-1-21-2599 del 16 de diciembre de 2021, CONSTRUCTORA DE PROYECTOS DE RENOVACIÓN BELÉN Y LAURELES S.A.S. con NIT 901458928-4, a través de su representante legal, el señor LUCAS GOMEZ CUARTAS, identificado con cedula de ciudadanía N° 71.315.812, en calidad de FIDEICOMITENTE, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-868927, ubicado en la Calle 43 No. 80 – 69, proyecto CITY M LAURELES.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma 17 de diciembre de 2021.
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite, adicional a esto se realizó publicación en prensa el 21 de diciembre de 2021, en el periódico el colombiano.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
5. Que presenta copia de la licencia de urbanización No. C1-0804 del 28 de septiembre de 2021.
6. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto JHON ARISTIZABAL DIAZ GRANADOS, con matrícula profesional No. 0570053372ANT.
7. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil JUAN CAMILO ALVAREZ BOTERO, con matrícula profesional No. 05202086805ANT.
8. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil LUIS ENRIQUE SANCHEZ RUIZ, con matrícula profesional No. 2520239572CND.
9. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil ALFONSO URIBE SARDIÑA, con matrícula profesional No. 2520220489CND.
10. Que el constructor responsable es el ingeniero civil HARLEN EUGENIO TRESPALACIOS VILLERA, con matrícula profesional No. 05202170312ANT.
11. Que se allega al expediente oficio N° 202030270531 del 31 de agosto de 2021, por medio del cual se informa sobre las vías obligadas para el predio.
12. Que presenta concepto positivo de la Aeronáutica Civil, con oficio N° 4104-14.024-2021022072, del 02 de julio de 2021, en el cual se aprueba una altura para la edificación a construir de 70.00mt.
13. Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, se prorroga el tiempo para resolver la solicitud de licencia por la mitad del tiempo establecido según la categorización del trámite, categoría IV.
14. Que, el interesado solicita la suspensión del proceso amparados en el artículo 6 del Decreto 0491 de 2020, el día 07 de marzo de 2022, suspensión que es automáticamente terminada por el Decreto 0655 de 2022, el cual levanta la emergencia sanitaria en Colombia.
15. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
16. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 4.
17. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



ALINEAMIENTO						
Vía	Calzada	Separador	Andén	Zona Verde	Total, sin antejardín	Antejardín
Calle 44	(2) 7.00m laterales (2) 7.30m centrales	1.00m centrales 1.70m laterales	3.50m	---	40.00m	5.00m
Calle 43	11.00m	---	2.00m	2.00m	19.00m	3.00m
Calle 42	8.00m	---	3.00m	2.00m	18.00m	3.00m

18. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delimitación urbana según cuenta de cobro No. 91012010, por un valor de \$ 559.320.000.
19. Que se cancelaron lo correspondiente a venta de derechos adicionales de construcción, según cuenta de cobro No. 91012058, por un valor de \$ 565.494.800.
20. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z4\_CN1\_25, categoría de uso del suelo Áreas y corredores de Alta Mixtura - Centralidades y corredores con alta intensidad, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además, las normas de sismo resistencia.

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL, a CONSTRUCTORA DE PROYECTOS DE RENOVACIÓN BELÉN Y LAURELES S.A.S. con NIT 901458928-4, en calidad de FIDEICOMITENTE, en el predio ubicado en la Calle 43 No. 80 - 69, identificado con matrícula inmobiliaria 001-868927. Proyecto CITY M LAURELES.

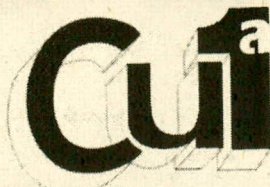
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Área del Lote: 3528,62m<sup>2</sup>  
 Área de cesión: 184,46m<sup>2</sup>  
 Área desarrollo proyecto City M: 3.344,16m<sup>2</sup>

Área obra nueva comercio: 6.394,68m<sup>2</sup>  
 Área obra nueva vivienda: 15.597,33m<sup>2</sup>  
 Área total aprobada: 21.992,01m<sup>2</sup>  
 Uso de la edificación: Mixto

Tipología del proyecto: Multifamiliar, comercio  
 Número de pisos generados: 20 pisos, 3 sótanos  
 Número de destinaciones generadas: 120 viviendas, 28 locales  
 Número de estacionamientos generados: estacionamientos carros privados vivienda: 126, estacionamientos carros visitantes vivienda: 21, estacionamientos carros privados comercio: 12, estacionamientos carros visitantes comercio: 22, celdas estacionamiento movilidad reducida: 7, estacionamientos motos privadas vivienda: 6, estacionamientos motos visitantes vivienda: 2, estacionamientos motos visitantes comercio: 25, estacionamientos bicicletas: 23.

Índice de Ocupación Plataforma: Norma: 80% - 2.822,90m<sup>2</sup> / Proyecto: 62% - 2.199,97m<sup>2</sup>  
 Torre: norma: 60% - 2.117,18m<sup>2</sup> / Proyecto: 19,38% - 684,01m<sup>2</sup>  
 Índice de Construcción: Norma: 3,6 - 12.703,07m<sup>2</sup> / Proyecto: 3,6 - 12.700,67m<sup>2</sup>



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Obligación por zonas verdes: vivienda:  $103\text{viv} \times 4.0 \times 3.25 = 1.339\text{m}^2$  / Otros usos:  $2.901.82\text{m}^2 \times 7 / 100 = 203.12\text{m}^2$

Total:  $1.542.12\text{m}^2$

Obligación por construcción de equipamientos: vivienda:  $103\text{viv} \times 1\text{m}^2 = 103\text{m}^2$  / Otros usos:  $2.901.82\text{m}^2 \times 1\% = 29.01\text{m}^2$

Total:  $132.01\text{m}^2$

#### CUADRO DE ÁREAS

Área construida 1° piso:  $2.180,65\text{m}^2$

Área construida sótano:  $6.080,17\text{m}^2$

Área construida pisos superiores:  $13.731,19\text{m}^2$

Área total construida:  $21.992,01\text{m}^2$

Área libre:  $1.347,97\text{m}^2$

No. total, de pisos: 20 pisos y 3 sótanos

Destinaciones totales: 120 viviendas, 28 locales, estacionamientos carros privados vivienda: 126, estacionamientos carros visitantes vivienda: 21, estacionamientos carros privados comercio: 12, estacionamientos carros visitantes comercio: 22, celdas estacionamiento movilidad reducida: 7, estacionamientos motos privadas vivienda: 6, estacionamientos motos visitantes vivienda: 2, estacionamientos motos visitantes comercio: 25, estacionamientos bicicletas: 23.

Nomenclatura específica según Oficio de la Subsecretaría de Catastro – Medellín

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

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

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z4\_CN1\_25 y los Decretos 0471 de 2018.

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

Parágrafo 3: Que el proyecto deberá cumplir con las vías obligadas otorgadas mediante oficio N° 202030270531 del 31 de agosto de 2021.

Parágrafo 4: Que esta aprobación está supeditada a la obtención del correspondiente Visto Bueno de incorporación topográfica y visto bueno del diseño de vías y rasantes para el proyecto, otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

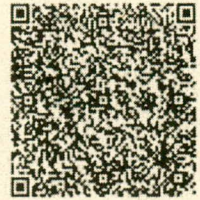
Parágrafo 5: En cumplimiento de lo previsto en el artículo 6 de la Resolución 0462 del 2017, el proyecto deberá acoger las diferentes recomendaciones del estudio de tránsito, los cuales serán exigibles por parte de los municipios y distritos, adicional a esto, cuando de la aprobación del estudio de tránsito resulten variaciones al proyecto arquitectónico se deberá tramitar la modificación a la licencia de construcción aprobada.

Parágrafo 6: Que el proyecto de construcción a desarrollar deberá contar y acoger las diferentes recomendaciones que arroje el estudio de accesibilidad aprobado el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

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

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

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



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

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

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

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



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Tres (3) días del mes de Noviembre del año Dos mil veintidos (2022).

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



**NOTIFICACIÓN**

**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



Resolución No. C1-0850  
 Fecha: 03-nov.-2022  
 Radicado No. 05001-1-21-2599  
 Fecha Notificación: 04-nov.-2022  
 Renuncia a Terminos:  SI

NOTIFICADO: JHON JAIRO GARDENAS SUAREZ  
 CC. 16771705  
 NOTIFICADOR: CLAUDIA MARCELA BUILES CASTRILLÓN

**PROYECTO CITY M LAURELES**

No. \_\_\_\_\_

**FONDO DE INVERSION COLECTIVA: TAG\_NUMERO\_ENCARGO**

Fiduciaria	<b>ALIANZA FIDUCIARIA S.A.</b> , sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría Décima de Cali.
<b>PROYECTO</b>	CITY M LAURELES
Etapa del PROYECTO	UNICA
<b>ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO</b> (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	Inmueble No.: _____ Garaje (s): _____ Deposito: _____ Área construida bruta de la Unidad Inmobiliaria aproximada: _____ Incluye muros y buitrones. Área construida privada de la Unidad Inmobiliaria aproximada: _____ Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes Características del inmueble: descritas en el anexo 2.
<b>FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO</b>	<b>HITOS URBANOS S.A.S.</b>

**INFORMACIÓN DEL CONSTITUYENTES ADQUIRENTES - ADQUIRIENTE ADHERENTE**

CONSTITUYENTES ADQUIRENTES - ADQUIRIENTE ADHERENTE	Identificación	Dirección	Teléfono
_____	_____	_____	_____

Entre los suscritos, **EL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y

seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente **ACUERDO DE ADQUIRIENTES (CAPITULO PRIMERO) y ADHESIÓN A LA FASE CONSTRUCTIVA FASE CONSTRUCTIVADEL PROYECTO (CAPITULO SEGUNDO)** por parte del **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE** al **FIDEICOMISO**, previos los siguientes:

#### **ANTECEDENTES:**

1.1 Que HITOS URBANOS S.A.S., entre otros Fideicomitentes tiene planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre el lote de terreno ubicado en la Calle 43 No. 80 -69 de la ciudad de Medellín, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-868927 de le Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín, actualmente de propiedad del FIDEICOMISO LAURELES - AMERICA cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., dicho desarrollo inmobiliario estará compuesto por: (i) un componente de vivienda correspondiente a 12.038 m<sup>2</sup> de área construida, 10.008 m<sup>2</sup> de área vendible que corresponden a ciento veinte (120) unidades inmobiliarias de vivienda de apartamentos; (ii) un componente de comercio correspondiente a 4.353 m<sup>2</sup> de área construida, 2.822 m<sup>2</sup> de área vendible que corresponden a veintisiete (27) unidades inmobiliarias de locales comerciales; y (iii) 5.789 m<sup>2</sup> de área construida de sótanos; conforme se apruebe en la respectiva licencia construcción, y que se desarrollará en una única etapa (El Proyecto).

1.2 Que HITOS URBANOS S.A.S. en calidad de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO constituirá junto con otros que ostenten la calidad de fideicomitentes el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA a través del cual se desarrollará el PROYECTO.

1.3 Que los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, a través del cual se desarrollará el PROYECTO, serán HITOS URBANOS S.A.S., MACCA S.A.S., COOPERATIVA CONSUMO "TOMA EN POSESIÓN", y TAGGO CONSTRUCTORA S.A.S.. Que para efectos del presente contrato la sociedad HITOS URBANOS S.A.S. se denominará el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.

1.4 EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del Proyecto está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de EL PROYECTO.

1.5. El proyecto se desarrollará a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.

1.6. EL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE se vincula como tal al mencionado FIDEICOMISO, en virtud de la designación que les hace EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO con el propósito de que a la terminación del PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, les haga entrega material del ACTIVO(S)

INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este documento, y ALIANZA como administradora del FIDEICOMISO le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dicha ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO en los términos previstos en el presente contrato.

1.6. Para los anteriores efectos, EL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de ALIANZA están circunscritas únicamente al cumplimiento de las obligaciones que en el presente contrato se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.

1.7. EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto que ALIANZA permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que realizará EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, bajo exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera de dicho FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, para todos los efectos contractuales denominado EL PROYECTO, en los lotes de terreno descritos en el numeral 1.1 anterior. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y aceptadas por CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE el anexo No.2, el cual hace parte del presente acuerdo, y en el que consta la descripción del inmueble. FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta EL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de ALIANZA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO.

1.8. Dado que EL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE se vincula al FIDEICOMISO únicamente con respecto a la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO de EL PROYECTO referenciada en el cuadro al inicio del presente documento y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido EL PROYECTO, EL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIO(S) con relación a los demás derechos y obligaciones propios del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO y los demás que ostenten la calidad de Fideicomitentes En el FIDEICOMISO DE

ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA.

**1.9. EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

1.10. EL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE suscribe(n) el presente documento para efectos de vincularse a EL FIDEICOMISO, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE declara conocer y aceptar en su totalidad.

1.11. El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO contrae con EL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE - ADQUIRIENTE ADHERENTE las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a ALIANZA las sumas de dinero acordadas con EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente ACUERDO DE ADQUIRIENTES y ACUERDO DE ADHESIÓN en el cual además de instruir y notificar a ALIANZA acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

**CAPITULO PRIMERO: ACUERDO DE ADQUIRENTES AL ENCARGO**

**FIDUCIARIO DE PREVENTAS:**

**LIMITES DEL CONTRATO**

Conforme a las estipulaciones previstas en el presente documento, las siguientes son limitaciones a los derechos del CONSTITUYENTE y los CONSTITUYENTES ADQUIRENTES, las cuales manifiestan conocer y aceptar al momento de celebración del presente ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES:

1. El desarrollo del proyecto inmobiliario, será única y exclusivamente responsabilidad del CONSTITUYENTE, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del PROYECTO, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
2. La FIDUCIARIA recibe y administra los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias (los CONSTITUYENTES ADQUIRENTES) del PROYECTO propuesto por el CONSTITUYENTE, hasta tanto logre acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este

ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES, dentro del término dispuesto en el numeral octavo (8) de las **DISPOSICIONES** del presente documento. En el momento en el cual el **CONSTITUYENTE** acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES** podrá disponer de los recursos depositados por los **CONSTITUYENTES ADQUIRENTES.**

3. El **CONSTITUYENTE** es el “Constructor” y el “Enajenador” del **PROYECTO** según el significado que a los términos de la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **CONSTITUYENTE** las obligaciones de Constructor y de Enajenador, bajo los términos de la mencionada ley. **ALIANZA** ni como sociedad ni como administradora del encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **CONSTITUYENTE.**

4. En el evento en que el **CONSTITUYENTE** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, el **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones del promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.

5. **EL CONSTITUYENTE** entregará las tarjetas de recaudo a terceros adquirentes interesados en el **PROYECTO** una vez se hayan vinculado previamente a la **FIDUCIARIA.**

6. El **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** ha sido informado que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no al **CONSTITUYENTE**, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados. El **CONSTITUYENTE** se abstendrá de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos dinerarios de los **CONSTITUYENTES ADQUIRENTES** interesados en vincularse al **PROYECTO** durante la vigencia del presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES.**

7. Los **CONSTITUYENTES ADQUIRENTES** que desistan del negocio o incumplan los pagos acordados con el **CONSTITUYENTE**, o incumplan con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo Abierto Alianza, **asumirán como sanción a favor del**

CONSTITUYENTE la suma prevista en el numeral décimo cuarto (14) de las DISPOSICIONES del ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES relativa a la PENA POR RETIRO y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; suma de dinero que será descontada de los dineros entregados por el CONSTITUYENTE ADQUIRENTE y/o de la generada por concepto de rendimientos, recursos que se pondrán a disposición del **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del correspondiente desistimiento

8. La responsabilidad que asume la **FIDUCIARIA** es **DE MEDIO Y NO DE RESULTADOS** y por ello, la responsabilidad se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo.

9. La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen los **CONSTITUYENTES ADQUIRENTES** en el Fondo Abierto Alianza.

10. El **CONSTITUYENTE** y la **FIDUCIARIA** podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la **FIDUCIARIA** llegue a requerir de parte de los **CONSTITUYENTES ADQUIRENTES** o del mismo **CONSTITUYENTE**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

11. Que el **CONSTITUYENTE** tiene prevista la constitución de un **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, como **Fideicomitente**.

12. Que el objeto del contrato constitutivo del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** será: (i) permitir que el **CONSTITUYENTE** como Fideicomitente desarrolle el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa; (ii) Alianza reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el Fideicomitente, y los Fideicomitentes Aportantes, según corresponda, los **CONSTITUYENTES ADQUIRENTES** como Terceros Interesados en adquirir unidades inmobiliarias derivadas del **PROYECTO**, futuros **ADQUIRENTES ADHERENTES**, y los ponga sin

requisito o condición alguna a disposición del CONSTITUYENTE como FIDEICOMITENTE y responsable del PROYECTO que se adelanta a través del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA y (iii) una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE y previamente incorporadas al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA las mejoras, transfiera a los Terceros vinculados al PROYECTO, a título de beneficio fiduciario en virtud de los contratos de vinculación que se suscriban con dichos Terceros, y que regirán conforme se indica más adelante.

13. Que el CONSTITUYENTE como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene la obligación de entregar copia del contrato de administración inmobiliaria a través del cual se constituya dicho patrimonio autónomo.

Fase o etapa del PROYECTO: UNICA

Unidad: \_\_\_\_\_

Garaje (s): \_\_\_\_\_

Parqueadero(s) \_\_\_\_\_

Deposito: \_\_\_\_\_

Área construida bruta del Apartamento aproximada: \_\_\_\_\_

Incluye muros y buitrones.

Área construida privada del Apartamento aproximada: \_\_\_\_\_

Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes

Yo, (nosotros)

\_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación de la sociedad \_\_\_\_\_, constituida mediante \_\_\_\_\_ lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ (el "CONSTITUYENTE ADQUIRENTE") manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos), y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de fecha el seis (6) de Agosto de 2021) (el "CONTRATO"), respecto del cual manifiesto(tamos) conocer y haber recibido una copia simple del mismo, a través del cual se constituyó el Encargo Fiduciario denominado CITY

M LAURELES, por parte de la sociedad HITOS URBANOS S.A.S. (el "CONSTITUYENTE" o el "BENEFICIARIO CONDICIONADO" según lo previsto en el presente documento) para llevar a cabo la fase de preventas del Proyecto Inmobiliario denominado CITY M LAURELES (el "PROYECTO"), respecto del cual me encuentro interesado en adquirir una unidad inmobiliaria, razón por la cual, mediante el presente documento (el "**ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**") confiero mandato con representación a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ("**FIDUCIARIA**" o "**ALIANZA**"), para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes

### DISPOSICIONES

1. Recibir los aportes, que realizaré de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1 de este **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe los recursos, una vez sean entregados real y efectivamente y exista la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes, todo previo diligenciamiento de los formatos de conocimiento del cliente y culminado el proceso de vinculación en la **FIDUCIARIA**. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi vinculación con **ALIANZA**, el **CONSTITUYENTE** se abstendrá de entregarme tarjetas de recaudo, por lo que en el evento en el que la **FIDUCIARIA** detecte que he depositado recursos de terceros no vinculados será una causal para terminar inmediatamente el **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**
2. Los dineros entregados serán invertidos en el Fondo Abierto Alianza (el "**FONDO**") administrado por la **FIDUCIARIA** de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador.
3. Poner a disposición del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (en adelante el **BENEFICIARIO**), de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO**, los dineros entregados y administrados en el **FONDO** junto con sus rendimientos, cuando acredite el cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos (las "**CONDICIONES**") que se indican a continuación dentro del plazo establecido en el **CONTRATO** y en el numeral octavo (8) de las **DISPOSICIONES** del presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES** en virtud de la información suministrada por el **CONSTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**. Queda entendido que (i) mientras no se cumplan las **CONDICIONES** señaladas en el presente documento de vinculación, o (ii) si las mencionadas **CONDICIONES** no se cumplen dentro del plazo establecido para el efecto, el beneficiario de los recursos junto con sus rendimientos soy(somos) yo(nosotros). Por lo tanto, el **CONSTITUYENTE** se tendrá como **Beneficiario Condicionado** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan las **CONDICIONES**.
4. Las **CONDICIONES** a ser acreditadas por el **CONSTITUYENTE** dentro del término dispuesto en el **CONTRATO** y en el presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES** son las siguientes respecto de las cuales la **FIDUCIARIA** validará y me (nos) informará su cumplimiento:

4.1. Que se hayan dado las condiciones jurídicas del PROYECTO, esto es: (i) Que el CONSTITUYENTE allegue a ALIANZA la constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente. (ii) La constitución del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA por parte del CONSTITUYENTE en el cual se encuentren transferidos con el lleno de las formalidades que la ley exige el (los) inmueble(s) sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, o que el (los) inmueble(s) se encuentren transferido(s) a un(os) fideicomisos de administración simple que para tal efecto se constituya, en los cuales se haya impartido la instrucción irrevocable en donde se indique que dichos inmuebles estarán destinados exclusivamente al desarrollo del PROYECTO que tiene previsto el CONSTITUYENTE, aquí descrito. Para estos fines, el CONSTITUYENTE allegará en compañía de la referida instrucción con destino a ALIANZA, los Folios de Matricula Inmobiliaria con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA, en el que conste la señalada transferencia. Queda entendido que dichos fideicomisos se podrán integrar, con la finalidad de ser modificados integralmente para adaptar su objeto para el desarrollo del PROYECTO previsto.

4.2. La entrega de un estudio de títulos sobre el bien inmueble en el cual se desarrollará el PROYECTO, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su expedición, suscrito por un abogado titulado y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las unidades inmobiliarias del PROYECTO a los CONSTITUYENTES ADQUIRENTES.

4.3. Que se hayan dado las condiciones técnicas del PROYECTO, esto es la existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada, cuyo titular sea el mismo CONSTITUYENTE.

4.4. Que se hayan dado las condiciones financieras del PROYECTO, esto consiste en la recepción en la FIDUCIARIA de ACUERDOS DE ADQUIRENTES cuyos compromisos de pago que equivalgan a un porcentaje de sesenta y cinco por ciento (65%) del monto estimado para las ventas PROYECTO, esto correspondería SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$ 66.228.723.803) del Proyecto, suscritos por los CONSTITUYENTES ADQUIRENTES interesados en adquirir unidades inmobiliarias, correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por los CONSTITUYENTES

ADQUIRENTES en el FONDO, administrado por la FIDUCIARIA, en las cuales los CONSTITUYENTES ADQUIRENTES designen al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Dentro del valor mencionado se tendrá en cuenta el valor de las mejoras realizadas al inmueble, certificadas por el interventor y el revisor fiscal del CONSTITUYENTE. Queda entendido que se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS el área y/o las unidades inmobiliarias, que se transferirán a los aportantes del lote y no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que el CONSTITUYENTE se haya reservado para sí. El referido porcentaje/número ha sido establecido por el CONSTITUYENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.

4.5. Que el CONSTITUYENTE haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el presente CONTRATO.

4.6. 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 un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a la FIDUCIARIA la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; o (ii) Si la fuente de financiación es con recursos propios del CONSTITUYENTE, se deberá entregar a la Fiduciaria una certificación expedida por el representante legal del Constituyente y el revisor fiscal y/o contador del mismo según corresponda, en la que certifique que el CONSTITUYENTE cuenta con los recursos necesarios para financiar el desarrollo del PROYECTO; o (ii) ) Si la fuente de financiación es a través de los recursos aportados por el CONSTITUYENTE y por los Fideicomitentes Aportantes de recursos del Fideicomiso a través del cual se realizará el Proyecto, en dicho Fideicomiso deberá figurar la obligación de los Fideicomitentes Aportantes de Recursos de realizar los respectivos aportes, que junto con los recursos que certifique el CONSTITUYENTE, sean los necesarios para el desarrollo del Proyecto. y (ii) Que los Fideicomitentes Aportantes de Recursos del Fideicomiso a través del cual se realizará el Proyecto, mediante documento remitido a Alianza y suscrito por su representante legal y revisor fiscal y/o contador, certifiquen que cuentan con los recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto. o (iii) 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. En atención a que las condiciones que constituyen el PUNTO DE EQUILIBRIO fueron definidas por el CONSTITUYENTE, 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 llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco o Fondo de Capital Privado) haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditado a la Fiduciaria. 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

4.7. La entrega a la Fiduciaria de la certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del PROYECTO debidamente suscrita por el representante legal del CONSTITUYENTE.

4.8. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los CONSTITUYENTES ADQUIRENTES que son tenidos en cuenta con los ACUERDOS DE ADQUIRENTES que dan cumplimiento de la condición indicada en el literal d) anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus ACUERDOS DE ADQUIRENTES.

4.9. Que se haya constituido por parte del CONSTITUYENTE y de ser el caso con otros FIDEICOMITENTES, el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA para el desarrollo del PROYECTO.

4.10. Que se encuentren registrados el(los) aportante(s) de lote(s) en el presente ENCARGO FIDUCIARIO como CONSTITUYENTES ADQUIRENTES. Para este efecto, el CONSTITUYENTE, remitirá junto con los propietarios de los lotes, una comunicación a la Fiduciaria en la que informen las áreas, a las cuales deberán ser vinculados, de conformidad con lo señalado en el acuerdo suscrito con el CONSTITUYENTE

PARÁGRAFO PRIMERO: Al ser el BENEFICIARIO un patrimonio autónomo, deberá acreditarse la existencia del mismo mediante una certificación expedida por la sociedad fiduciaria que obra como su administradora y vocera, en la que se indique fecha de constitución, objeto y fideicomitente que en todo caso tendrá que ser el mismo CONSTITUYENTE.

**5. Declaro Conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el CONSTITUYENTE, y que serán éstas (las CONDICIONES) las que la FIDUCIARIA validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del PROYECTO (Banco) 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.

6. Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el BENEFICIARIO CONDICIONADO a través del BENEFICIARIO podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del Proyecto. Así mismo, el BENEFICIARIO CONDICIONADO accederá a los rendimientos producidos por mis(nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

7. El BENEFICIARIO CONDICIONADO a través del BENEFICIARIO se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO.

8. Las CONDICIONES deben acreditarse en el término de doce (12) meses contados desde el seis (6) de Agosto de 2021, término que se prorrogará automáticamente por una (1) sola vez y por un término de doce (12) meses, término que ha sido establecido por el CONSTITUYENTE en el CONTRATO.

9. Si no se acreditan las CONDICIONES en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), ALIANZA así me lo informará y restituirá a mi(nuestro) favor o pondrá a mi(nuestra) disposición los recursos entregados junto sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el FONDO. En consecuencia, se deberá realizar el giro de los recursos correspondientes dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidos dichos recursos. Transcurrido un (1) mes desde la fecha en que haya (hayamos) sido notificado(s) de la no acreditación de las Condiciones, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que en el FONDO aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos por mi(nosotros) entregados junto con sus rendimientos.

10. En el evento en que no se cumplan las CONDICIONES, El CONSTITUYENTE podrá manifestar su intención de continuar con el CONTRATO, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones, en dicho caso podré(podremos) optar por continuar o no vinculados al CONTRATO. Si decido(decidimos) no continuar con la vinculación, me(nos) podré(podremos) retirar sin que haya lugar al cobro de la suma prevista en la cláusula denominada DESCUENTO POR RETIRO O DESISTIMIENTO (cláusula sexta) del CONTRATO y en el numeral 14 de las DISPOSICIONES del presente ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES.

11. Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el reglamento del FONDO, en virtud del cual se invierten

los recursos de conformidad con lo establecido en el presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**.

12. Me reservo el derecho de solicitar al CONSTITUYENTE el desistimiento del negocio si así lo manifiesto por escrito.

13. El BENEFICIARIO CONDICIONADO directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por más de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1 o (ii) cuando llegado el momento de escriturar la unidad inmobiliaria indicado en la parte inicial del presente ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, manifiesto(tamos) que renuncio(amos) expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia. Para aplicar estos desistimientos ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el CONSTITUYENTE en ese sentido.

14. Con ocasión de las causales de desistimientos contemplados en los numerales 12 y 13 anteriores, autorizo(amos) a que se me(nos) descuenta de los recursos entregados por mi el valor correspondiente al VEINTE POR CIENTO (20%) del valor de los recursos aportados por mi (nosotros), y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO. Lo anterior bajo el entendido que los acuerdos de sanciones por desistimiento corresponden a un acuerdo entre el CONSTITUYENTE y los CONSTITUYENTES ADQUIRENTES, teniendo en cuenta que adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO corresponde a una relación de consumo entre el CONSTITUYENTE y dichos terceros, razón por la cual los acuerdos de sanciones de desistimiento que aquí se señalan no son vinculantes para la FIDUCIARIA.

15. Si llegare a existir saldo a mi(nuestro) favor después de aplicar el desistimiento, y en general, si hay saldos a mi(nuestro) favor por conceptos de reajustes y que me(nos) sean informados por escrito por parte del CONSTITUYENTE, la FIDUCIARIA girará tales sumas de dinero dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la que informe(mos) a la FIDUCIARIA la cuenta bancaria a la cual deberán ser transferidas dichas sumas. Transcurridos un (1) mes desde la fecha en que haya(hayamos) informado mi(nuestra) voluntad de desistimiento, o haya(hayamos) sido enterado(s) de la aplicación del desistimiento por parte del CONSTITUYENTE, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que ALIANZA haya sido informada de la cuenta bancaria, la FIDUCIARIA con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que en el FONDO aperture una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

16. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

17. A partir del momento del cumplimiento de las **Condiciones de Entrega de Recursos**, los recursos entregados por el **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** serán administrados en los términos de que trata el Contrato de Fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, en virtud de lo cual El **BENEFICIARIO CONDICIONADO** se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, conforme se establece dicho contrato.

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO:** El objeto del presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES** consiste en mí (nuestra) vinculación al **CONTRATO** para que con los recursos recibidos **ALIANZA** separe la unidad inmobiliaria indicada en el encabezado del presente documento y administre los recursos existentes en la participación individual constituida en el **FONDO** a mí (nuestro) nombre. Lo anterior, hasta tanto se cumplan las **CONDICIONES** para que los recursos sean entregados conforme se indica en el numeral cuarto (4) de las **DISPOSICIONES** del presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**. En consecuencia, una vez el **CONSTITUYENTE** cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula tercera del **CONTRATO** y en el numeral señalado, **EL BENEFICIARIO CONDICIONADO** a través del **BENEFICIARIO** podrá disponer de los recursos por mí (nosotros) entregados.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Dada la estructura del esquema fiduciario, el presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES** hace parte integral del **CONTRATO**.

**SEGUNDA: ACTIVOS QUE CONFORMAN EL CONTRATO:** El encargo fiduciario estará conformado con las sumas de dinero recibidas por la **FIDUCIARIA** para su administración en los términos establecidos en **EL CONTRATO** y este **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por el **CONSTITUYENTE** y/o (II) los recursos entregados por los **CONSTITUYENTES ADQUIRENTES** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**.

**ACTIVOS QUE CONFORMAN EL ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES:** En virtud del presente los recursos que serán aportados de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1.

Para todos los efectos, los recursos dinerarios se entienden como bienes asociados al encargo hasta tanto la **FIDUCIARIA**: (i) tenga certeza sobre la consignación de los mismos; (ii) exista la plena identificación del **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** propietario de dichos recursos aportados y (iii) previa **VINCULACIÓN** de los **CONSTITUYENTES ADQUIRENTES**.

**TERCERA: OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE:**

- 3.1.1. Diligenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la misma cuando sea del caso.
- 3.1.2. Realizar los aportes al **FONDO**, a los que se obligan bajo el presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**, únicamente a dicho **FONDO**, en los plazos y montos establecidos en el respectivo plan de aportes.
- 3.1.3. Obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **CONSTITUYENTE** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al **FONDO**
- 3.1.4. Actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.
- 3.1.5. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +57 (1) 6108161-+57 (1) 6108164  
Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá  
Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).

**CUARTA:** las obligaciones de la **FIDUCIARIA** y del **CONSTITUYENTE** son las previstas en el **CONTRATO**

#### DECLARACIONES

**PRIMERA:** Conozco(conocemos) que el punto de equilibrio del **PROYECTO** fue establecido directamente por el **CONSTITUYENTE**, sin participación de **ALIANZA**, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

**SEGUNDA:** Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

**TERCERA:** Conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) los mecanismos de administración y mitigación de riesgos de la **FIDUCIARIA**, y la forma como serán aplicados, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO**.

**CUARTA:** Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que el registro de Cesión del presente **ACUERDO DE ADQUIRENTES** causará una comisión a favor de **ALIANZA** equivalente a 0.5 SMMLV, la cual estará a mi(nuestro) cargo.

**QUINTA:** Manifiesto(manifestamos) saber que el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **BENEFICIARIO CONDICIONADO** quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

**SEXTA:** Manifiesto(manifestamos) saber que **ALIANZA:** i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las **CONDICIONES**, y ii) No es constructor, enajenador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, y en consecuencia no es

responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del PROYECTO, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del CONSTITUYENTE.

Conforme a lo anterior, el **CONSTITUYENTE** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de “Enajenador de Vivienda” y de “Constructor” del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto asume las obligaciones derivadas de tales calidades bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la mencionada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

**SEPTIMA:** Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que **la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado** y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión (inciso 2do, art. 63 del Código Civil).

**OCTAVA:** Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) y acepto(aceptamos) el reglamento del **FONDO**, que ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), y que en dicho **FONDO** serán invertidos los aportes que entregue(mos).

**NOVENA:** Autorizo(amos) al **CONSTITUYENTE** para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el Encargo Fiduciario a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el Contrato.

**DÉCIMA:** Manifiesto(manifestamos) que los siguientes son los derechos que adquiero (adquirimos) en mi(nuestra) calidad de **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE**: (i) que la **FIDUCIARIA** me(nos) rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. (ii) A que si se cumplen las **CONDICIONES**, los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al **BENEFICIARIO**. (iii) A que una vez los recursos sean puestos a disposición del **BENEFICIARIO**, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **BENEFICIARIO**, para que éste imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos conforme el Contrato; (iv) En caso que no se cumplan las **CONDICIONES** dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

**DÉCIMA PRIMERA:** Cualquier modificación que altere las **CONDICIONES** definidas en el **CONTRATO**, mis derechos como **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE**, la descripción del **PROYECTO** o la parte **CONSTITUYENTE** del **CONTRATO**, deberá ser notificado y aprobado por mí(nosotros), previamente y por escrito, salvo que se trate de modificación del número de unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**, el cual podrá variar, de acuerdo con lo aprobado en la respectiva

licencia urbanística, siempre que no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los encargantes, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del PROYECTO. En todo caso, se debe mantener la proporción establecida en la condición establecida en el numeral 4.4. del numeral cuarto del presente ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES. De lo contrario, la respectiva modificación requerirá mi(nuestra) aprobación.

**DÉCIMA SEGUNDA:** El presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES** contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.

**DÉCIMA TERCERA:** Manifiesto (manifestamos) que las **DISPOSICIONES** impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del **BENEFICIARIO CONDICIONADO**.

**DÉCIMA CUARTA:** Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** incluyendo las señaladas en la Cláusula Tercera del presente **ACUERDO DE ADQUIRENTES**.

**DÉCIMA QUINTA:** Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, cuyo reglamento ha sido puesto a mi(nuestra) disposición en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). Por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión, bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.

**DÉCIMA SEXTA:** He(hemos) recibido en la sala de negocios del **CONSTITUYENTE**, capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la **FIDUCIARIA** respecto al desarrollo del **PROYECTO**, el control de la cartera y tesorería del **PROYECTO**, así como la forma como la fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

**DÉCIMA SÉPTIMA:** He(hemos) recibido en la sala de negocios del **CONSTITUYENTE**, copia del **Contrato** y del presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**

**DÉCIMA OCTAVA:** He(hemos) recibido copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia. El ABC de negocios fiduciarios y la cartilla se encuentran a disposición del **ENCARGANTE** y pueden consultarse mediante la siguiente ruta de navegación, o en los siguientes links:

Documento	Ruta de acceso dentro del sitio	Link de Acceso Directo
Cartilla Negocios Fiduciarios	<a href="https://www.alianza.com.co/educacion-financiera">https://www.alianza.com.co/educacion-financiera</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/20160727cartillafiducia+%281%29.pdf/330f5ec-45a3-470a-ad12-dc603c32458c">https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/20160727cartillafiducia+%281%29.pdf/330f5ec-45a3-470a-ad12-dc603c32458c</a>
ABC Negocios Fiduciarios	<a href="https://www.alianza.com.co/educacion-financiera">https://www.alianza.com.co/educacion-financiera</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/abcnegociosfiduciarios.pdf/0ecea3-153a-4a45-96b0-f34c3ea53e88">https://www.alianza.com.co/documentos/20182/75908/abcnegociosfiduciarios.pdf/0ecea3-153a-4a45-96b0-f34c3ea53e88</a>
Reglamento del Fondo Abierto Alianza	<a href="https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza#column-3">https://www.alianza.com.co/fondo-abierto-alianza#column-3</a>	<a href="https://www.alianza.com.co/documentos/20182/41892/Reglamento+Fondo+Abierto+-+Abril+2019.pdf/98a45aac-dd87-42fc-aa67-41d7423d2144">https://www.alianza.com.co/documentos/20182/41892/Reglamento+Fondo+Abierto+-+Abril+2019.pdf/98a45aac-dd87-42fc-aa67-41d7423d2144</a>

**DÉCIMA NOVENA:** Que conozco(conocemos) la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA, sus funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de mis(nuestros) intereses como consumidor(es) financiero(s).

**VIGÉSIMA:** Que conozco(conocemos) mis(nuestros) derechos que como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas mis(nuestras) peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com) Teléfono: +57(1)6108161, +57(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: [www.ustarizabogados.com](http://www.ustarizabogados.com).

**VIGÉSIMA PRIMERA:** El CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA podrán acordar que la ejecución y operación del Encargo Fiduciario sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la FIDUCIARIA llegue a requerir de parte de los CONSTITUYENTES ADQUIRENTES o del mismo CONSTITUYENTE, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Conozco y acepto que la FIDUCIARIA en cumplimiento de lo establecido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- en el

marco de las Resoluciones 060 y 119 de 2015 (o cualquier resolución que la modifique o actualice) relativas al cumplimiento de intercambio de información fiscal FATCA y CRS respectivamente, dará cumplimiento en la identificación y reporte de toda la información requerida en desarrollo del Acuerdo Multilateral de Autoridades Competentes.

**VIGÉSIMA TERCERA: FATCA.** Con ocasión del Acuerdo IGA (Intergovernmental Agreement) negociado entre el Gobierno de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América dentro del marco del Foreign Account Tax Compliance Act, FATCA, que hace parte de la Ley HIRE (Hire Incentives to Restore Employment), y dado que Alianza Fiduciaria S.A. ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el **CONSTITUYENTE** y el **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al **CONSTITUYENTE**, **EL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EE.UU", entendiéndose como tal a un ciudadano de EE.UU o una persona natural residente de los EE.UU, una asociación de personas constituida en los EE.UU o de conformidad a la legislación de los EE.UU (esto de conformidad con el Código de Rentas de EE.UU). En el evento que el **CONSTITUYENTE** o **EL CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** estén obligados a tributar en Estados Unidos, tiene que informar el TIN (Taxpayer Identification Number) con el cual tributa, para lo cual debe remitir el formato W8 o W9 que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Resolución 060 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Así mismo y en cumplimiento de la Resolución 119 de 2015 de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, respecto del cumplimiento del Estándar Común de Reporte (ECR/CRS) elaborado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) el cual fue implementado por Colombia en su legislación local a partir del primero de enero de 2016, en un esfuerzo para combatir la evasión fiscal internacional.

En su condición de FFIs, la **FIDUCIARIA** tiene obligaciones que lograrán facilitar el intercambio automático de información tributaria entre países a un alto nivel. El Estándar requiere que las IFF lleven a cabo las siguientes actividades: Identificar aquellos clientes cuyas "cuentas reportables" y/o transacciones puedan ser incluidas en el alcance del régimen y obtener información adicional de conocimiento del cliente, por ejemplo, Numero de Identificación Tributaria - NIT (Taxpayer Identification Number, TIN). Reportar anualmente la información especificada relacionada con aquellos clientes y sus cuentas y/o transacciones. Esta información será reportada a la autoridad de impuestos local, la cual reenviará a la Dirección Nacional de Impuestos Nacionales DIAN, como la que posee interés legítimo en estos clientes, cuentas y transacciones.

**VIGÉSIMA CUARTA:** La **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente al **CONSTITUYENTE** y al **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** la actualización de los datos aquí indicados y

el **CONSTITUYENTE** o **CONSTITUYENTES ADQUIRENTES** deben informar a la **FIDUCIARIA** cualquier cambio a través del diligenciamiento del formato dispuesto por ella para el efecto. De igual forma, sus modificaciones y actualizaciones deben ser informadas a la **FIDUCIARIA** mediante el diligenciamiento y entrega del formato de actualización de información dispuesto por la **FIDUCIARIA**.

**VIGÉSIMA QUINTA:** Manifiesto(manifestamos) que conozco(conocemos) que durante la etapa de preventas llevada a cabo a través del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, tendré (tendremos) la calidad de **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE**, y una vez constituido el **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, adquiriré (adquiriremos) la calidad de **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en virtud de lo cual tendrá las siguientes obligaciones a cargo: (i) Realizar los aportes al **FONDO**, en los plazos y montos establecidos en el Anexo 1, (ii) a no entregar sumas de dinero al **CONSTITUYENTE** como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, y responsable del **PROYECTO** directamente o a través de los promotores, empleados o agentes de este último, mientras se cumplen las Condiciones y con posterioridad al cumplimiento de las mismas, (iii) obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMITENTE** para la celebración de cesión de los derechos derivados de la inversión en el **FONDO** y (iv) actualizar la información requerida por **ALIANZA**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.

**VIGESIMA SEXTA:** Que las estipulaciones relacionadas con la entrega de recursos al cumplimiento de las condiciones de giro perderán vigencia al momento en que el Fideicomitente acredite el cumplimiento de las mismas a través del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, conforme el contrato de fiducia, a través del cual éste se constituya, y permanecerán vigentes aquellas aplicables a la administración de los recursos por mi aportados y a mi relación con el **PROYECTO** con posterioridad al cumplimiento de las señaladas condiciones.

**VIGÉSIMA SEPTIMA:** Por la suscripción del presente documento, la **FIDUCIARIA** acepta la vinculación del **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** al **CONTRATO**, y el mandato con representación que por el presente documento le confiere dicho **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** para poner a disposición del **BENEFICIARIO**, los dineros entregados y administrados en el Fondo junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES**.

**VIGÉSIMA OCTAVA:** Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección que se relaciona a continuación obligándome a notificar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **CONSTITUYENTE** todo cambio que se produzca en los mismos:

CONSTITUYENTE ADQUIRENTE	Dirección	Teléfono
_____	_____	_____

Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado con los anexos y soportes exigidos por la **FIDUCIARIA**, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera en cumplimiento de las normas relativas al riesgo de lavado de activos y financiación de terrorismo establecidas en el Título IV Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia que la adicionen o la modifiquen y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación del presentes **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**.

En constancia de lo anterior suscribo el presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**, en calidad de **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE**, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma, el día \_\_\_\_\_.

Suscribo la presente **ACUERDO(S) DE ADQUIRENTES**, en calidad de **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE**, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

**CONSTITUYENTE ADQUIRENTE,**

\_\_\_\_\_  
**Representante Legal**

**CONSTITUYENTE Y/ O BENEFICIARIO CONDICIONADO**

\_\_\_\_\_  
**Representante Legal**  
**HITOS URBANOS S.A.S**

**ANEXO 1 ACUERDO DE ADQUIRENTES**  
**PROYECTO CITY M LAURELES**

El valor de los aportes pactados por el **CONSTITUYENTE ADQUIRENTE** con el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** será la suma de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
_____	_____	_____

Total de la cuota inicial: \_\_\_\_\_

Total Financiación: \_\_\_\_\_

**CONSTITUYENTE ADQUIRENTE,**

\_\_\_\_\_

**CAPITULO SEGUNDO: ADHESIÓN A LA FASE CONSTRUCTIVA FASE CONSTRUCTIVA DEL PROYECTO – FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**

Fase o etapa del PROYECTO: \_\_\_\_\_

Unidad: \_\_\_\_\_

Garaje (s): \_\_\_\_\_

Parqueadero(s) \_\_\_\_\_

Deposito: \_\_\_\_\_

Área construida bruta del Apartamento aproximada: \_\_\_\_\_

Incluye muros y buitrones.

Área construida privada del Apartamento aproximada: \_\_\_\_\_

Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes

**CONDICIÓN SUSPENSIVA: El presente CAPITULO denominado ADHESIÓN A LA FASE CONSTRUCTIVA FASE CONSTRUCTIVA DEL PROYECTO empezará a regir una vez el CONSTITUYENTE constituya el contrato de fiducia del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, bajo los modelos de adhesión aprobados por LA Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023-00, cuyo**

**texto el CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE me dará a conocer, lo cual será acreditado por el CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE con la entrega a ALIANZA de los soportes del envío de las respectivas comunicaciones con dicha información, y adicionalmente cuando el CONSTITUYENTE/FIDEICOMITENTE acredite ante ALIANZA las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el numeral 4 de las disposiciones del CAPITULO PRIMERO del presente documento.**

## CAPITULO SEGUNDO

### ADHESIÓN A LA FASE CONSTRUCTIVA FASE CONSTRUCTIVADEL PROYECTO

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA - VINCULACIÓN:** Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este **ACUERDO DE ADHESIÓN**, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** adquirirá la calidad de tal con respecto al fase constructiva, con arreglo a los términos y condiciones del **CONTRATO**. Por lo tanto, lo que al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** sobre la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** descrita este documento y sus anexos; siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este **ACUERDO DE ADHESIÓN** y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** a que hace referencia este **ACUERDO DE ADHESIÓN**. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad de **HITOS URBANOS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no adquirirá el carácter de **FIDEICOMITENTE / RESPONSABLES DEL PROYECTO**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO** al cual se vincula tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**, conservando **HITOS URBANOS S.A.S.** todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

Por su parte el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/ RESPONSABLES DEL PROYECTO** se ha obligado a destinar los recursos que le sean entregados por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, en virtud de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

## **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tal como se acaba de indicar, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, siempre y cuando se encuentre al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este **ACUERDO DE ADHESIÓN** tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en los anexos y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**. EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del **PROYECTO** y de la unidad señalada, puede sufrir variaciones, no obstante lo cual, el **PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de este acuerdo. En la transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato de las unidades individuales que adquirirá(n) el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del **PROYECTO** y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta que conoce y acepta que el **PROYECTO** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**PARÁGRAFO TERCERO.** EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** garantiza al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** del **PROYECTO** a que hace referencia éste **ACUERDO DE ADHESIÓN** y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera EL PROYECTO. En todo caso EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, se obliga a salir al

saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde a la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO descrita en este ACUERDO DE ADHESIÓN, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO.

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el PROYECTO. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 30% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman el PROYECTO. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEXTO:** EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO concurrirá a la defensa de ALIANZA, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de EL PROYECTO, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

**PARAGRAFO OCTAVO:** Manifiesto conocer que al momento en que los recursos por mí entregados sean puestos a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO en virtud de la acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, yo seré registrado como **ADQUIRIENTES ADHERENTES** del fase constructiva del FIDEICOMISO a través del cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO lleva a cabo el desarrollo del PROYECTO.

**PARAGRAFO NOVENO:** EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara conocer y aceptar que por la suscripción de cada solicitud de registro de cesión del presente documento se causará una comisión a favor de ALIANZA, equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL ADQUIRIENTE ADHERENTE:** EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al FIDEICOMISO, es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO en virtud del presente acuerdo y del CONTRATO.

**TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, de la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a la que se refiere este **CONTRATO**, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** o por sus cesionarios registrados en **ALIANZA**, (iii) y el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, en la fecha y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, de acuerdo con lo previsto en este **ACUERDO DE ADHESIÓN**, siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el **PROYECTO** y del cual se deriva la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia este contrato.

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **ADQUIRIENTE ADHERENTE** por la prórroga que el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** le conceda.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **ALIANZA** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, señalada en la primera hoja de este documento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **ALIANZA** otorgará la escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato en la fecha indicada, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del **PROYECTO** sin que medie culpa de **ALIANZA** o del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, huelga del personal del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, la ejecución de las mismas se prorrogará

por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

**PARAGRAFO QUINTO:** Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente acuerdo el ADQUIRIENTE ADHERENTE se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, el ADQUIRIENTE ADHERENTE se obliga a cancelar a favor del FIDEICOMISO como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del FIDEICOMISO, en el evento en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO de la boleta de entrada a registro, en todo caso el ADQUIRIENTE ADHERENTE desde ya autoriza al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO informará al ADQUIRIENTE ADHERENTE el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al ADQUIRIENTE ADHERENTE los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el ADQUIRIENTE ADHERENTE debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, deberá pagar a favor del FIDEICOMISO un sanción equivalente al 10% del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a ALIANZA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, para lo cual ADQUIRIENTE ADHERENTE desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de ALIANZA, sea prueba plena del monto de la obligación.

**PARAGRAFO SEXTO:** De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del Proyecto a favor de ADQUIRIENTE ADHERENTE, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO 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 CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

**CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble se efectuará directamente por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO a

**ADQUIRIENTE ADHERENTE** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en este **ACUERDO DE ADHESIÓN**. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el **CONTRATO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por ADQUIRIENTE ADHERENTE y un representante del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada el ADQUIRIENTE ADHERENTE ha recibido los inmuebles y que FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si ADQUIRIENTE ADHERENTE no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado. No obstante el Adquirente Adherente podrá presentar objeciones relacionadas con diferencias sustanciales a las ofrecidas respecto de el ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO al cual se vinculó y acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio a fin de que las mismas sean dirimidas. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de ADQUIRIENTE ADHERENTE en las oficinas del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del ADQUIRIENTE ADHERENTE a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO ni ALIANZA serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

PARÁGRAFO QUINTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de ADQUIRIENTE ADHERENTE

PARÁGRAFO SEXTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta EL PROYECTO, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de EL PROYECTO.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del PROYECTO serán definidas

por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO y son responsabilidad de éste.

**QUINTA: GASTOS:** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato serán por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**; el faltante, si existiere, será cubierto por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** respecto de la cual se vincula el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por el **FIDEICOMISO**.

**SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS:** EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato. Igualmente a partir desde la mencionada fecha será de cargo de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a **ALIANZA** a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

**PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este acuerdo por medio de escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al **PROYECTO**, deberá ser asumido íntegramente por **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

**SÉPTIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS:** EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** hará entrega del inmueble objeto de este **ACUERDO DE ADHESIÓN**, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** de conformidad con la ley. EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

**OCTAVA: REMUNERACIÓN:** **ALIANZA** cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **ALIANZA** la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual **ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara conocer y aceptar.

**ALIANZA** tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes

prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra **ALIANZA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este acuerdo, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a **ALIANZA** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

**NOVENA: VIGENCIA:** El término de duración del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** será equivalente al término de duración de **EL PROYECTO**.

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

1. Por terminación del contrato del **FIDEICOMISO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**.
5. Por incumplimiento de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** en la entrega de los aportes indicados en este contrato.
6. Por encontrarse el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

Lo anterior, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula décima quinta siguiente

**DÉCIMA PRIMERA- CESIÓN:** **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, y aceptación de **ALIANZA**.

**DÉCIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este documento. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**DÉCIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **ALIANZA** al momento de la vinculación. **ALIANZA** queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, en caso de desatención a estos deberes.

**ALIANZA** aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente acuerdo, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

**A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** **ALIANZA** cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El **ADQUIRIENTE ADHERENTE** exime a la

**FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en los fondos de inversión colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**.

**B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION 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. La **FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

**C. RIESGO OPERATIVO:** La **FIDUCIARIA** ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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

**DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente ACUERDO DE ADHESIÓN, la gestión de ALIANZA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se dé a los recursos entregados. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
4. Para todos los efectos del presente documento, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO es el "Constructor" y el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016), y por tanto son del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de

Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

5. Queda expresamente prohibido al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al PROYECTO durante el PERIODO PREPERATIVO o durante el FASE CONSTRUCTIVA.
6. Para todos los efectos ALIANZA enviará el informe dispuesto en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia a la dirección electrónica registrada por EL ADQUIRIENTE ADHERENTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada periodo semestral calendario.

#### DÉCIMA QUINTA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADQUIRENTE ADHERENTE:

##### 15.1. Manifiesto que los siguientes son los derechos por mi adquiridos en mi calidad de ADQUIRIENTE ADHERENTE:

(i) que la Fiduciaria me rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

(ii) A ser registrado como acreedor beneficiario del encargo fiduciario en virtud de los aportes realizados por mí, en calidad de ADQUIRIENTE ADHERENTE.

(iii) a que me sea transferido el derecho de dominio de la ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del Proyecto a que hace referencia este contrato, por parte de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO, una vez el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO haya terminado el desarrollo del PROYECTO dentro de los plazos establecidos para el efecto, me encuentre al día en la entrega de los aportes a mi cargo conforme a lo dispuesto en este ACUERDO DE ADHESIÓN, se haya protocolizado y registrado la Certificación de Ocupación en los términos de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en lo que corresponde a la mencionada ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO del Proyecto.

##### 15.2. Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de ADQUIRIENTE ADHERENTE:

(i) Realizar los aportes a los que me obligo en el cuadro de aportes del presente contrato, únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el en el Anexo 2.

(ii) Actualizar la información requerida por ALIANZA FIDUCARIA S.A., en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

(ii) Las demás establecidas en el presente ACUERDO DE ADHESIÓN.

DÉCIMA SEXTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA. Se entenderá que cualquiera de las partes desiste de su vinculación a este ACUERDO DE ADHESIÓN cuando:

- EL ADQUIRIENTE ADHERENTE se encuentre en mora de más de 60 días en los aportes estipulados en el aparte denominado VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES de que trata este documento, caso en el cual procederá el descuento de la suma que corresponda al porcentaje indicado en el parágrafo segundo de esta cláusula. En este evento, ALIANZA procederá a notificar por escrito a EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO respecto de la mora del

**ADQUIRIENTE ADHERENTE, y FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.

- El **ADQUIRIENTE ADHERENTE** no cumpla con su obligación de actualizar la información y documentación requerida por ALIANZA para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.
- Cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta de manera expresa y escrita su intención de desistimiento al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**.
- La muerte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en el párrafo segundo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En los casos anteriores, salvo que el desistimiento sea realizado durante la FASE PRE-CONSTRUCTIVA, **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** debidamente facultado por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, en virtud de la suscripción del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, procederá a la enajenación a título oneroso de la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** respecto del cual se hallaba vinculado el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** que ha desistido o se entiende desistido conforme a esta cláusula. **ALIANZA** procederá, conforme a las instrucciones que le imparta el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, a devolver tales recursos al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** siempre y cuando se haya vinculado un nuevo **ADQUIRIENTE ADHERENTE** respecto de la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** correspondiente y este último haya aportado recursos suficientes para la realización de la mencionada devolución, **ALIANZA** procederá, a devolver tales recursos al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** desistido, con cargo a los recursos aportados por el nuevo **ADQUIRIENTE ADHERENTE**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, este último autoriza a que se le descuenta de los recursos entregados por él y/o de la generada por concepto de rendimientos, las sumas de dinero resultantes de la aplicación de los siguientes porcentajes según la fase en la que se encuentre el **FIDEICOMISO**: 1) Durante la FASE PRE-CONSTRUCTIVA una suma equivalente al 20 % de los recursos entregados por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** o 2) Durante la FASE CONSTRUCTIVA una suma equivalente al al 10% del valor del (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** objeto del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, suma que en todo caso no podrá ser superior al 90% de los recursos de los recursos entregados por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y al 30% del valor del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**, respecto del cual se ha vinculado el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**.

En caso que el derecho de retiro sea ejercido por el (los) **ADQUIRENTES ADHERENTES** en la FASE CONSTRUCTIVA, las sumas de dinero que resulten a favor del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, serán entregadas una vez **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** adelante las gestiones indicadas en el párrafo primero anterior y el nuevo **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya aportado recursos suficientes para la realización de la mencionada devolución.

**DECIMA SEPTIMA: ESTIPULACIONES VERBALES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**DECIMA OCTAVA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA.** En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO**, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al 10% del valor del (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** objeto el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, a título de estimación anticipada de perjuicios. La devolución de las sumas de dinero resultantes de la aplicación de esta sanción serán giradas al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** conforme el procedimiento establecido en el parágrafo tercero de la cláusula decima quinta del presente contrato.

**DECIMA NOVENA:** EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y/o a **ALIANZA**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro, así mismo, actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conocemos (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria (el "Contrato de Fiducia"), del cual declaro haber recibido una copia, constitutivo del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO**.

**VIGÉSIMA:** EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior transferencia del derecho de dominio al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este contrato de una (s) unidades inmobiliarias.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO, estando este último obligado a invertirlos únicamente en el desarrollo del PROYECTO, todo del conformidad con lo establecido en la etapa operativa del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO.
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los ADQUIRIENTES ADHERENTES a la FIDUCIARIA.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.

**VIGÉSIMA PRIMERA: MERITO EJECUTIVO:** En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor del **FIDEICOMISO** y a cargo del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

**VIGESIMA SEGUNDA:** Las partes dejan expresa constancia que el presente **ACUERDO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2020023724-023-00, que se encuentra publicado en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), y como consecuencia de ello, el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** y los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** se adhieren al mismo.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento suscriben el día

\_\_\_\_\_

EL (LOS) ADQUIRIENTES ADHERENTES,

\_\_\_\_\_  
Representante Legal

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO

\_\_\_\_\_  
Representante Legal

HITOS URBANOS S.A.S

LA FIDUCIARIA,

XXXXXXXXXXXXXXXX

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**ANEXO VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES**

**PROYECTO CITY M LAURELES**

<b>Valor total de la vinculación:</b>	_____
---------------------------------------	-------

Descuento:	
Sobrecosto:	
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	
Aportes en efectivo	
<p><b>Total de la Financiación: Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del ADQUIRIENTE ADHERENTE carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO al ADQUIRIENTE ADHERENTE.</b></p>	

**PLAN DE ENTREGA DE LOS APORTES EN EFECTIVO**

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO al ADQUIRIENTE ADHERENTE, mediante comunicación escrita, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO y en el presente ACUERDO DE ADHESIÓN.

DURACIÓN FASE CONSTRUCTIVA: Treinta(30) meses, a partir de la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, periodo que podrá ser prorrogado por seis (6) meses más

Direcciones para notificaciones:



t: (571) 644 7700

Avenida 15 No. 82-99

Bogotá D.C., Colombia

**LA FIDUCIARIA:** Carrera 15 No. 82-99, Bogotá D.C.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO:** Cra 19 B 83-49 piso 6

**EL ADQUIRIENTE ADHERENTE:** la indicada al inicio del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**

Será responsabilidad del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** comunicar por escrito a **ALIANZA** y al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO** cualquier cambio de dirección.

LA FIDUCIARIA,

XXXXXXXXXXXXXX

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EL (LOS) ADQUIRIENTE ADHERENTE,

\_\_\_\_\_

Representante Legal

\_\_\_\_\_

EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE/RESPONSABLES DEL PROYECTO

\_\_\_\_\_

Representante Legal

NOTARÍA XXXXXX DEL CÍRCULO DE \_\_\_\_\_

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

NUMERO: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO DOS MIL \_\_\_\_\_ (20\_\_)

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

CÓDIGO ----- CLASE DE ACTO O CONTRATO ----- CUANTÍA

(0843) LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$ XXXXXXXXXX.oo

(0164) TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL -----  
----- \$ XXXXXXXXXX.oo

(0304) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- SI ( ) NO ( ) \$ SIN CUANTIA

(0205) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA ----- \$ XXXXXXXXXX.oo

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN -----

-ACREEDOR QUE LIBERA:

----- NIT. \_\_\_\_\_.

1) ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICA, ----- con NIT. 830.053.812-

2

2) FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR:

HITOS URBANOS S.A.S. ----- NIT. 830.126.461-5

3). BENEFICIARIO (S) DE ÁREA - HIPOTECANTE (S):

\_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_

ACREEDOR HIPOTECARIO:

BANCO \_\_\_\_\_ NIT. \_\_\_\_\_.

UBICACIÓN:

APARTAMENTO No. \_\_\_\_\_, PARQUEADERO No. \_\_\_\_\_, QUE HACEN PARTE DEL

PROYECTO DENOMINADO **PROYECTO CITY M LAURELES** UBICADO EN LA CALLE 43 No. 80-69,  
DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO **ANTIOQUIA**. -----

**INMUEBLES:** RURALES ( ) URBANOS ( ) -----

**MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Nos.:** \_\_\_\_\_ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE \_\_\_\_\_.

**FICHA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No.:** \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

### PRIMER ACTO.- CANCELACIÓN HIPOTECA

**COMPARECIÓ:** \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con  
la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y manifestó: -----  
-----

**PRIMERO. REPRESENTACIÓN:** Que en este acto obra en su calidad de \_\_\_\_\_ de  
\_\_\_\_\_ S.A. NIT. \_\_\_\_\_, establecimiento de crédito con domicilio principal en la  
ciudad de \_\_\_\_\_, en virtud del \_\_\_\_\_, documento que entrega para  
que se protocolice con esta escritura.

**SEGUNDO. TITULO HIPOTECARIO:** Que por medio de la Escritura Pública número  
\_\_\_\_\_ (\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil  
\_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de  
registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ (\_\_) de dos mil \_\_\_\_\_  
(2.\_\_), bajo el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número \_\_\_\_\_ de la  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO  
LAURELES AMÉRICA**, identificado con NIT.830.053.812-2, constituyó la **HIPOTECA ABIERTA SIN  
LIMITE DE CUANTIA** a favor de \_\_\_\_\_ S.A. NIT. \_\_\_\_\_, -----  
-----

**PARÁGRAFO:** Por medio de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),  
otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil  
\_\_\_\_\_ (20\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ del Circulo de  
\_\_\_\_\_, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria  
número \_\_\_\_\_ de la oficina registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, el

\_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_), **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, actuando única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICA**, con NIT.830.053.812-2, sometió el predio al régimen de propiedad horizontal, dando origen entre otros, al (los) inmueble (s) identificado (s) con el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, ubicado en la \_\_\_\_\_, del área urbana del municipio de \_\_\_\_\_.

**TERCERO. CANCELACIÓN DE HIPOTECA:** Que por medio del presente instrumento público, \_\_\_\_\_ S.A. cancela parcialmente el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ ( ) del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ( ) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, bajo los folios de matrículas inmobiliarias Nos. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_. -----

**CUARTO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA SOBRE LOS DEMAS INMUEBLES:** La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la escritura pública número \_\_\_\_\_ ( ) del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, debidamente registrada, continuando vigente en todo lo demás en iguales e idénticas condiciones a las pactadas en tales instrumentos. El contrato allí contenido continúa vigente sobre los predios restantes al igual que el gravamen hipotecario a favor de \_\_\_\_\_ S.A. -----

**QUINTO. GARANTÍA DE LOS DEMÁS INMUEBLES:** Que dicha cancelación se hace por tener \_\_\_\_\_ **S.A.**, garantía suficiente sobre los demás inmuebles que conforman el Conjunto. -----

**SEXTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** El compareciente de las condiciones mencionadas, solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_, inscribir la presente cancelación parcial de constitución de la hipoteca únicamente en la (s) matrícula (s) inmobiliaria (s) Nos. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, citadas. -----

**SÉPTIMO. VALOR DE DESAFECTACIÓN:** El valor de la desafectación es la suma de \_\_\_\_\_

PESOS (\$\_\_\_\_\_) MONEDA CORRIENTE. -----

El suscrito Notario deja constancia que a los usuarios se les advirtió que la presente LIBERACIÓN conlleva a la protocolización del Certificado que se expide al Notario que custodia la Original. -----

=====

\* \* \* \* \*

## SEGUNDO ACTO. - TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 de Ibagué, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. 860.531.315-3, sociedad de servicios, legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado: **FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICA**, con **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominarán **EL FIDEICOMISO**.

2) **JUAN CAMILO OCHOA YEPES**, mayor de edad, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ y representante legal de la sociedad denominada **HITOS URBANOS S.A.S.**, identificada con **NIT. \_\_\_\_\_**, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, constituida mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, inscrita en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_ del Libro IX, con matrícula mercantil número \_\_\_\_\_, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR**.

3) \_\_\_\_\_, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en \_\_\_\_\_, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ expedida(s) en \_\_\_\_\_ de estado civil \_\_\_\_\_ quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** y la sociedad Cooperativa Consumo "Toma de Posesión" en calidad de FIDEICOMITENTES constituyeron en ALIANZA FIDUCIARIA S.A. mediante documento privado de fecha tres (03) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) **EL FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICA**.

**SEGUNDA:** Que mediante escritura pública No. 2314 de fecha 06 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría 17 de Medellín, debidamente registrada se realizó la transferencia de dominio por adición en Fiducia Mercantil del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-868927 a **EL FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICA**.

**TERCERA:** Que mediante documento privado de fecha catorce (14) de enero de dos mil veintidós (2022), la sociedad HITOS URBANOS S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, entre otros FIDEICOMITENTES celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITY M LAURELES, a través del cual se administraron los recursos y demás aportes destinados a la ejecución del Proyecto, y a través del cual se vincularon los terceros interesados en adquirir las unidades inmobiliarias de **CITY M LAURELES**.

**CUARTA:** Que mediante documento privado de fecha \_\_\_\_\_, se modificó integralmente al contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICA**, en adelante **EL FIDEICOMISO**, con el fin de que a través de éste, EL

FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR continuará con el desarrollo del Proyecto que inicio a través del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITY M LAURELES, en virtud de lo cual: (i) todos los activos y relaciones jurídico negócias que integraban el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITY M LAURELES, fueron transferidas **EL FIDEICOMISO**, y (ii) se liquidó FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITY M LAURELES.

**QUINTA:** Que las Construcciones del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad HITOS URBANOS S.A.S., en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE DESARROLLADOR** y responsable del proyecto denominado **PROYECTO CITY M LAURELES**.

**SEXTA:** El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICA:**

***“QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que:*

1. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente **CONTRATO** le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**.
2. **ALIANZA** reciba y administre los recursos que paguen los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, los cuales serán invertidos temporalmente en **EL FONDO**.
3. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el **INMUEBLE** que hace parte del **FIDEICOMISO LOTE**, los **FIDEICOMITENTES APORTANTES DE GESTIÓN** desarrollen el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
4. **ALIANZA** entregue al **FIDEICOMITENTE GERENTE y DESARROLLADOR**, los recursos del **FIDEICOMISO**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE INICIO**, en la medida que dicho **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por **LOS FIDEICOMITENTES** y que sean de su propiedad, podrán ser puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** antes del cumplimiento de las

**CONDICIONES DE INICIO**, por cuanto pertenecen A LOS **FIDEICOMITENTES**.

5. Una vez terminadas las obras objeto de cada etapa objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en desarrollo de cada etapa objeto de dicho **PROYECTO** transfiera junto con los **FIDEICOMISOS LOTE** a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO (Beneficio de área)**, los **ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **ACUERDO DE ADHESIÓN** respectivo.
6. Entregue al **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

**SÉPTIMA:** Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora de EL **FIDEICOMISO** con NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma.

**OCTAVA:** Que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, **EL FIDEICOMISO**, y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de Adhesión suscrito entre ellos, el día \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ dos mil \_\_\_\_ (2.0\_\_), por lo cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EL FIDEICOMISO** y el **FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** declaran que para todos los efectos legales las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a la misma.

**NOVENA:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del EL **FIDEICOMISO**, así como por la suscripción del contrato de Adhesión descrito en la consideración sexta anterior, respecto de la unidad inmobiliaria objeto de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, efectuada a través de este instrumento público.

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio que a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil se contiene en las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO:** Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A., obrando única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICA y el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, transfiere a título de Beneficio en Fiducia Mercantil a favor de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del **PROYECTO CITY M LAURELES** ubicado en la \_\_\_\_\_ de la actual nomenclatura urbana de \_\_\_\_\_ y que se individualiza de la siguiente manera:

**APARTAMENTO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---

---

---

**PARQUEADERO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

---

---

---

---

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_ y la ficha catastral en mayor extensión No. \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades,

servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRFO SEGUNDO:** No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la transferencia se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

**SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.-** El Proyecto **CITY M LAURELES**, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_, con la cédula catastral número \_\_\_\_\_, que tiene un área total aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros cuadrados (\_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>) y está comprendido dentro de los siguientes \_\_\_\_\_ linderos generales \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_:

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Proyecto **CITY M LAURELES** del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, registrada.

**CUARTA: TRADICIÓN.-** ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICAS, adquirió el terreno en mayor extensión donde se desarrolla el Proyecto **CITY M LAURELES** a título de adición en Fiducia Mercantil que le hiciera(n) COOPERATIVA CONSUMO "TOMA DE POSESIÓN", según consta en la escritura pública número

Dos Mil Trescientos Catorce (#2.314) del seis (06) de septiembre de dos mil diecinueve (2.019) otorgada en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Medellín registrada como anotación número once (#11) en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-868927.

La construcción del Proyecto **CITY M LAURELES**, que accede al terreno, fue levantada por el FIDEICOMITENTE, con sujeción a la Licencia de Construcción número XXXXXXXX expedida el XXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de 20XX por la Curaduría Urbana número \_\_\_\_\_ (#\_) de Medellín y Resolución número \_\_\_\_\_, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual EL FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**QUINTA: VALOR DE LOS APORTES.** El valor total de los aportes para la adquisición de las unidades objeto de esta transferencia, es la suma de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_ MCTE), recibidos a la fecha por **EI FIDEICOMISO** a su entera satisfacción y de conformidad.

**PARÁGRAFO:** Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia mercantil, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del

**FIDEICOMISO LAURELES AMERICA**, que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

**SEXTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.-** LA FIDUCIARIA como vocera de EL FIDEICOMISO, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** en todo caso, según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LAURELES AMERICA** el FIDEICOMITENTE GERENTE, DESARROLLADOR quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto City M Laureles. Así mismo, el FIDEICOMITENTE GERENTE, DESARROLLADOR queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Y EL FIDEICOMISO, expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICA** y de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

**SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS-** El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA.

**PARÁGRAFO:** El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR Y EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA.

**OCTAVA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.** - El FIDEICOMITENTE GERENTE Y DEARROLLADOR manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra este si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil.

El FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO LAURELES AMERICA concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR quedó obligado a obtener el desglobe de las unidades que forman el Proyecto City M Laureles ante el Departamento Administrativo de Catastro de Distrital.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, lo anterior, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s)

que se transfiera(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

**NOVENA: ENTREGA.** EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR hará entrega real y material del (los) inmueble (s) transferido (s) a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA el día \_\_\_\_\_ (En las ordenes de escrituración se citará la fecha de entrega). La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del inmueble y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre el EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y la gerencia del proyecto, a través del FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.

**PARAGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** otorgará a favor de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA, las garantías legales por estabilidad de obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

**DÉCIMA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.-** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** de conformidad con la ley.

**DÉCIMA PRIMERA: COSTOS.** Los costos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de beneficio en fiducia mercantil se celebra por esta Escritura Pública serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y de EL FIDEICOMITENTE GERENTE DESARROLLADOR, por partes iguales. Los gastos correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA; al igual que los derechos notariales, impuestos de registro y derechos de registro generados en virtud de la afectación a vivienda familiar, constitución de patrimonio inembargable de familia, y la constitución de hipoteca, cuando corresponda.

**DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.** La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. LA FIDUCIARIA no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO LAURELES AMERICA**. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto **City M Laureles** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. -----

**DÉCIMA TERCERA:** El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, que hacen parte del proyecto denominado City M Laureles, no es vivienda de interés social. -

**DÉCIMA CUARTA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.-** El FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR radicó ante \_\_\_\_\_, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil

\_\_\_\_ (\_\_\_\_), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

\* \* \* \* \*

Presente(s) EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA (A) (S) manifiesta(n) que: -----

**A.** Que acepta(n) esta Escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción. -----

**B.** Acepta(n) recibir el(los) inmueble(s) que por ésta Escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. -----

**C.** Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se haya(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, especialmente al pago que por concepto de administración de la copropiedad se originen a partir de la fecha. -----

**D.** Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación celebrado con EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA. -----

**E.** Que conoce(n) y acepta(n) que ni el **FIDEICOMISO LAURELES AMÉRICA**, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -----

**F.** Que conoce(n) y acepta(n) los términos y condiciones del contrato de fiducia mercantil irrevocable, constituido por medio de \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, suscrito entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y \_\_\_\_\_.

\* \* \* \* \*

Presente \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecina de la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien manifiesta que se encuentra debidamente facultado para este acto según los estatutos de la sociedad que representa, actuando en calidad de \_\_\_\_\_ y por tanto en nombre y representación legal de \_\_\_\_\_, identificada con el NIT. \_\_\_\_\_, como FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR, manifestó:

**A.** Que acepta para la sociedad que representa, la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil que realiza ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LAURELES AMERICA** y que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

**B.** Que saldrá al saneamiento de las unidades transferidas, en los términos de ley y asume las obligaciones que en éste contrato se establecen a su cargo.

**C.** Que por lo dicho, declara que ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni FIDEICOMISO LAURELES AMERICA, obraron como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, lo cual fue responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos, obligaciones que estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y DESARROLLADOR.

4.- Que acepta que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO LAURELES AMERICA solo comparece para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de fiducia mercantil irrevocable.

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

6.- Que declara a paz y salvo a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., respecto de la transferencia celebrada por esta Escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

=====  
=====

\* \* \* \* \*

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA