



202630059655

Fecha Radicado: 2026-02-13 08:37:13



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

**RESPUESTA A LA SOLICITUD CON RADICADO NRO. 202610027415 DEL
29/01/2026**

ENTREVILLAS ETAPA 2

CL 12 AA S 55 D 120

CBML 15111010098

120 UNIDADES DE VIVIENDA

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; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que fueron radicados en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Entrevillas etapa 2 por parte del Grupo Inmobiliario del Sur S.A.S., identificado con NIT 900.282.413-2, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado Nro. 202030246526.

Con ocasión de la presente actuación administrativa, 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

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



CO177740



202630059655

Fecha Radicado: 2026-02-13 08:37:13



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 A LOS NUMERALES 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,

ANDRES JOSE PATIÑO ESCOBAR
SUBSECRETARIO DE DESPACHO (E)

| | |
|--|--|
| Proyectó: Nicolas Calderon Meza Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico | Aprobó Daniel Botero Bedoya Lider de Programa Subsecretaría Control Urbanístico |
|--|--|

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Cód. FO-GCUR- 004

Formato


Aldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión. 7

**FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción,
 anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles**
INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION
INFORMACION GENERAL

| | | | | | |
|--|--|--|----|---|-----------------|
| Nombre o razón social: | GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR | | | | |
| Nombre representante legal: | EDUARDO LOPERA PERONI | | | | |
| Identificación representante legal: | 8030983 | | | | |
| Identificación o NIT: | 900282413-2 | | | | |
| Se encuentra Inscrito como Enajenador? | SI | | NO | X | No. De Radicdo: |
| Dirección de correspondencia: | Carrera 43 B 16 95 OFICINA 813 | | | | |
| Correo electrónico: | pedroarango@ingenieriaimmobiliaria.com.co | | | | |
| Teléfono y/o móvil: | 3155521574 | | | | |

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

| | | | | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|---|--------------------------|---|
| Nombre del proyecto: | Entrevillas T2 | | | | | |
| Dirección del proyecto: | Cl. 12AA Sur #55d-120, Guayabal, Medellín | | | | | |
| Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto: | No. de Etapas: | 3 | No. de Torres Totales del proyecto: | 3 | 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: | 384 | |

Tipo de viviendas: VIP: Sí ___ NO ___ X ___ VIS: Sí ___ NO ___ X ___

| | | | | | |
|--|------|--------|------------|---|--------------------|
| Estará sometido a Propiedad Horizontal? | SI | X | NO | Fecha aproximada de entrega del proyecto: | abr-27 |
| ¿Existe patrimonio autónomo? | SI | X | NO | Nombre Entidad Fiduciaria? | Alianza |
| Escritura Nro. | 7414 | Fecha: | 07/02/2022 | Notaría: | QUINCE DE MEDELLIN |
| ¿Existe fiducia de administración de recursos? | SI | X | NO | Nombre Entidad Fiduciaria? | Alianza |
| Contrato fiduciario No: | | Fecha: | | Vigencia: | |

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

| SI | NO | |
|-----|-----|--|
| X | ___ | Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. |
| X | ___ | Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega). |
| X | ___ | Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante. |
| ___ | X | Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados. |
| ___ | X | 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 |

OBSERVACIONES:

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

Cód. FO-GCJR- 004

Formato

Versión. 7

FO-GCJR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles



FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: Entrevillas T2

Dirección: Cl. 12AA Sur #55d-120, Guayabal, Medellín

| | PRIMER TRIMESTRE | SEGUNDO TRIMESTRE | TERCERO TRIMESTRE | CUARTO TRIMESTRE | QUINTO TRIMESTRE | SEXTO TRIMESTRE | TOTAL |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------------|
| | Fecha | Fecha | Fecha | Fecha | Fecha | Fecha | |
| 1. BANCOS | \$ 1,378,653,696 | \$ 7,612,274,067 | \$ 4,222,066,284 | \$ 4,162,078,304 | \$ 3,682,740,634 | \$ 10,191,670,796 | \$ 31,249,483,782 |
| 2. COOPERATIVAS | | | | | | | |
| 3. CRÉDITOS PROVEEDORES | | | | | | | |
| 4. CRÉDITOS PARTICULARES | | | | | | | |
| 5. CRÉDITOS SOCIOS | | | | | | | |
| 6. RECURSOS PROPIOS | | | | | | | |
| 7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO | \$ 1,068,979,791 | \$ 5,902,401,136 | \$ 3,273,703,575 | \$ 3,227,190,127 | \$ 2,855,521,532 | \$ 7,902,412,439 | \$ 24,230,208,600 |
| 8. OTROS (Indicar) | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | \$ 55,479,692,382 |

Contador

GLORIA OMAIRA MUÑETÓN LÓPEZ

NOMBRE Y APELLIDOS

Matrícula No

196.236-T

Representante Legal


EDUARDO LOPERA PERONI


NOMBRE Y APELLIDOS

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.


FIRMA


FIRMA

| | | |
|-------------------|--|--|
| Cód. FO-GCUR- 004 | Formato |  Alcaldía de Medellín <small>Oficina de Ciencia, Tecnología e Innovación</small> |
| Versión. 7 | FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles | |

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL


Solicitante: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR Registro No: _____
Representante Legal: EDUARDO LOPERA PERONI Licencia No: _____
Nombre del Plan: _____ Fecha: _____
Localización: Cl. 12AA Sur #55d-120, Guayabal, Medellín, Antioquia

PRESUPUESTO Y AVANCE

| ITEM | CAPÍTULO | VALOR CAPÍTULO | VALOR OBRA EJECUTADA | % EJECUCIÓN PRESUPUESTO | % AVANCE DE OBRA |
|-------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| 1 | PRELIMINARES | \$ 1,069,996,804.00 | \$ 260,000,000.00 | 24% | 7% |
| 2 | CIMENTACIÓN | \$ 1,288,754,556.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 3 | INSTALACIONES SANITARIAS | \$ 207,291,684.80 | \$ - | 0 | 0% |
| 4 | ESTRUCTURA | \$ 8,293,249,968.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 5 | MAMPOSTERÍA | \$ 1,942,031,850.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 6 | ALISTADO PISOS | \$ 893,236,917.20 | \$ - | 0 | 0% |
| 7 | CUBIERTA | \$ 629,358,724.20 | \$ - | 0 | 0% |
| 8 | INSTALACIONES ELÉCTRICAS | \$ 2,175,268,587.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 9 | INSTALACIONES DE PLOMERÍA | \$ 1,032,586,000.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 10 | IMPERMEABILIZACIÓN | \$ 287,275,685.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 11 | REVOQUES | \$ 976,899,335.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 12 | ESTUCO | \$ 317,369,406.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 13 | PINTURA | \$ 740,528,614.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 14 | CIELOS RASOS | \$ 419,572,482.80 | \$ - | 0 | 0% |
| 15 | ENCHAPADOS | \$ 446,618,458.60 | \$ - | 0 | 0% |
| 16 | ACABADO DE PISOS | \$ 893,236,917.20 | \$ - | 0 | 0% |
| 17 | CARPINTERÍA (Metálica y Madera) | \$ 1,158,318,385.60 | \$ - | 0 | 0% |
| 18 | VIDRIOS | \$ 289,579,596.40 | \$ - | 0 | 0% |
| 19 | CERRADURAS Y HERRAJES | \$ 754,461,757.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 20 | APARATOS SANITARIOS | \$ 310,937,527.20 | \$ - | 0 | 0% |
| 21 | INSTALACIONES ESPECIALES | \$ 1,366,162,018.00 | \$ - | 0 | 0% |
| 22 | OBRAS EXTERIORES | \$ - | \$ - | 0 | 0% |
| 23 | OBRAS DE URBANISMO | \$ - | \$ - | 0 | 0% |
| 24 | VIARIOS (Aseo - Otros) | \$ 8,092,999,789.84 | \$ 1,389,030,335 | 17% | 3% |
| SUB -TOTAL | | \$ 33,585,735,063.84 | \$ 1,649,030,335 | 4.91% | 10% |
| 25 | IMPREVISTOS | \$ 95,802,947.00 | 0 | 0.00% | |
| 26 | COSTOS INDIRECTOS | \$ 14,189,805,884 | \$ 3,452,380,071 | 24.33% | |
| 27 | DERECHOS E IMPUESTOS | \$ 1,401,672,625 | 0 | 0.00% | |
| SUB -TOTAL | | \$ 49,273,016,520.67 | \$ 5,101,410,406 | 10.35% | |
| 28 | TERRENO URBANIZADO | \$ 6,206,675,861.21 | \$ 3,966,835,636 | 63.91% | |
| TOTAL | | \$ 55,479,692,381.87 | \$ 9,068,246,042 | 16.35% | |

OBSERVACIONES: En VARIOS se encuentra Aseo, Reserva posventa, Obras provisionales, Gastos generales , Equipos y Preinversiones En Indirectos se encuentra adicionalmente Honorarios y Financiero


FIRMA RESPONSABLE PEDRO ARANGO ARBELAEZ
MATRÍCULA No 05202-311341 ANT

| | | |
|-------------------|--|---|
| Cód. FO-GCUR- 004 | Formato |  Alcaldía de Medellín <small>Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación</small> |
| Versión. 7 | FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles | |

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 1 de enero al 30 de junio de 2025

| | |
|---|-------------------------|
| VENTAS BRUTAS: | \$ 445,728,828.40 |
| MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: | \$ 0.00 |
| (1) VENTAS NETAS | \$ 445,728,828.40 |
| (2) COSTOS DE VENTAS | -\$ 445,728,828.40 |
| UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) | \$ 0.00 |
| MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACION | -\$ 64,985,579.74 |
| MENOS: GASTOS DE VENTAS..... | -\$ 1,976,217.00 |
| UTILIDAD NETA EN OPERACIONES..... | -\$ 66,961,796.74 |
| MAS: OTROS INGRESOS..... | \$ 113,741,616.25 |
| MENOS: OTROS EGRESOS..... | -\$ 2,022,810.76 |
| UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA..... | \$ 44,757,008.75 |
| MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA | \$ 0.00 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO..... | \$ 44,757,008.75 |

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL EDUARDO LOPERA PERONI

Nombre

FIRMA

REVISOR FISCAL FABIO LEÓN BERMÚDEZ GARCÉS

Nombre

FIRMA

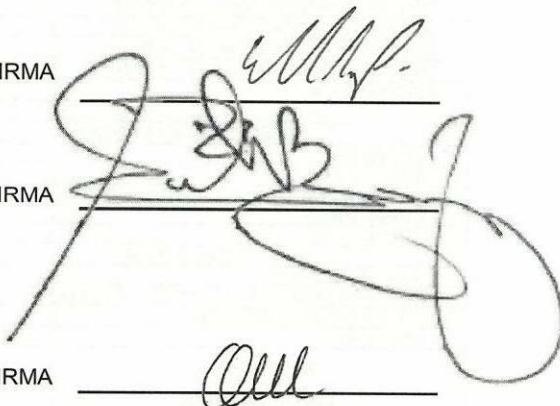
MATRICULA PROFESIONAL 38.310-T

CONTADOR GLORIA OMAIRA MUÑETÓN LÓPEZ

Nombre

FIRMA

Matricula N°: 196.236-T



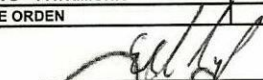
BALANCE GENERAL

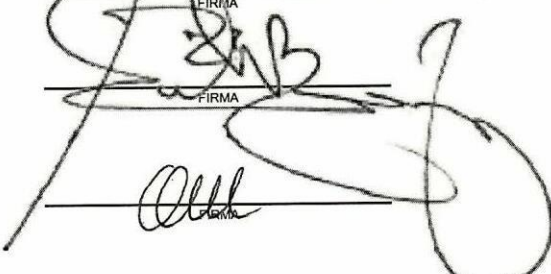
| | |
|--|--|
| Nombre o Razón Social: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR SAS | |
| Balance General Al: 30 DE JUNIO | De: 2025 |
| Registro No. | |
| Elaborado Por: GLORIA OMAIRA MUÑETÓN LÓPEZ | Día <u>20</u> Mes <u>agosto</u> Año <u>2025</u> |

| ACTIVO | |
|---|--|
| ACTIVO CORRIENTE | |
| EFFECTIVO | |
| 1 | CAJA |
| 2 | BANCOS 48,601,972 |
| 3 | CORPORACIONES |
| 4 | TÍTULOS VALORES |
| 5 | VALORES MOBILIARIOS |
| 6 | ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS |
| 7 | MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES |
| 8 | TOTAL (1 - 7) 48,601,972 |
| CUENTAS POR COBRAR | |
| 9 | DEUDORES CLIENTES 76,747,730 |
| 10 | DOCUMENTOS POR COBRAR 28,307,944 |
| 11 | ANTICIPO A PROVEEDORES 10,933,863 |
| 12 | DEUDORES VARIOS 12,469,065,624 |
| 13 | ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS 98,554,273 |
| 14 | TOTAL (9 - 13) 12,683,609,434 |
| INVERSIONES A LARGO PLAZO | |
| 15 | TÍTULOS VALORES 109,010,359 |
| 16 | VALORES MOBILIARIOS |
| 17 | TOTAL (15 - 16) 109,010,359 |
| INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN | |
| 18 | INVENTARIO MATERIALES |
| 19 | TERRENOS PARA LA VENTA |
| 20 | EDIFICIOS PARA LA VENTA |
| 21 | TERRENOS URBANIZADOS |
| 22 | TERRENOS NO URBANIZADOS 0 |
| 23 | OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO |
| 24 | OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS |
| 25 | OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO 330,249,862 |
| 26 | OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS |
| 27 | PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS |
| 28 | VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA 773,000,000 |
| 29 | TOTAL (18 - 28) 1,103,249,862 |
| PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | |
| 1 | TERRENOS 7,950,850,508 |
| 2 | MAQ. Y EQUIPO |
| 3 | MUEBLES Y ENSERES |
| 4 | VEHÍCULOS |
| 5 | TOTAL (1 - 4) 7,950,850,508 |
| OTROS ACTIVOS | |
| 1 | BONOS Y CEDULAS |
| 2 | VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS |
| 3 | VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES |
| 4 | TOTAL (1 - 3) 0 |
| TOTAL ACTIVOS 21,895,322,134 | |
| CUENTAS DE ORDEN 82,186,949 | |

| PASIVO | |
|--|---|
| PASIVO CORRIENTE | |
| OBLIGACIONES POR PAGAR | |
| 1 | SOBREGIROS BANCARIOS |
| 2 | OBLIGACIONES BANCARIAS |
| 3 | OBLIGACIONES EN U.V.R |
| 4 | OBLIGACIONES CON PARTICULARES -10,760,551,950 |
| 5 | TOTAL (1 - 4) -10,760,551,950 |
| CUENTAS POR PAGAR | |
| 6 | PROVEEDORES -1,308,644,710 |
| 7 | ACREEDORES SUBCONTRATISTAS |
| 8 | CONTRATISTAS |
| 9 | GASTOS POR PAGAR |
| 10 | IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS |
| 11 | OTROS IMPTO. POR PAGAR |
| 12 | RETENCIÓN EN LA FUENTE |
| 13 | DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR |
| 14 | INTERESES POR PAGAR |
| 15 | TOTAL (6 - 14) -1,308,644,710 |
| LARGO PLAZO | |
| 16 | OBLIGACIONES CON GARANTÍA |
| 17 | ANTICIPO A OBRAS -642,373,230 |
| 18 | ACREEDORES VARIOS -16,955,734 |
| 19 | OBLIGACIONES HIPOTECARIAS -200,621,715 |
| 20 | OBLIGACIONES EN U.V.R |
| 21 | OBLIGACIONES POR TERRENOS |
| 22 | TOTAL (16 - 21) -859,950,679 |
| OTROS | |
| 23 | DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR. |
| 24 | CESANTÍAS CONSOLIDADAS |
| 25 | DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA |
| 26 | SOCIOS -8,156,919,092 |
| 27 | TOTAL (23 - 26) -8,156,919,092 |
| CAPITAL Y SUPERÁVIT | |
| 28 | CAPITAL AUTORIZADO -400,000,000 |
| 29 | CAPITAL POR EMITIR 280,000,000 |
| 30 | UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO -44,757,009 |
| 31 | RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES 119,461,305 |
| 32 | TOTAL (28 - 31) -45,295,704 |
| RESERVAS Y UTILIDADES | |
| 33 | RESERVA LEGAL -60,000,000 |
| 34 | RESERVA DE CAPITALIZACIÓN |
| 35 | OTRAS RESERVAS |
| 36 | TOTAL (33 - 35) -60,000,000 |
| SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR | |
| 37 | VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIA |
| 38 | VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES -703,960,000 |
| 39 | TOTAL (37 - 38) -703,960,000 |
| TOTAL PASIVO + PATRIMONIO -21,895,322,134 | |
| CUENTAS DE ORDEN -82,186,949 | |

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL | EDUARDO LOPERA PERONI |
| | <small>NOMBRE Y APELLIDOS</small> |
| REVISOR FISCAL | FABIO LEÓN BERMÚDEZ GARCÉS |
| | <small>NOMBRE Y APELLIDO</small> |
| | 38.310-T |
| | <small>MATRICULA No</small> |
| CONTADOR | GLORIA OMAIRA MUÑETÓN LÓPEZ |
| | <small>NOMBRE Y APELLIDOS</small> |
| | 196.236-T |
| | <small>MATRICULA No</small> |


 FIRMA


 FIRMA



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

Certificado generado con el Pin No: 2509037315120442161

Nro Matrícula: 001-1455203

Pagina 1 TURNO: 2025-388196

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 03:10:47 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-10-2022 RADICACIÓN: 2022-74142 CON: ESCRITURA DE: 07-10-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

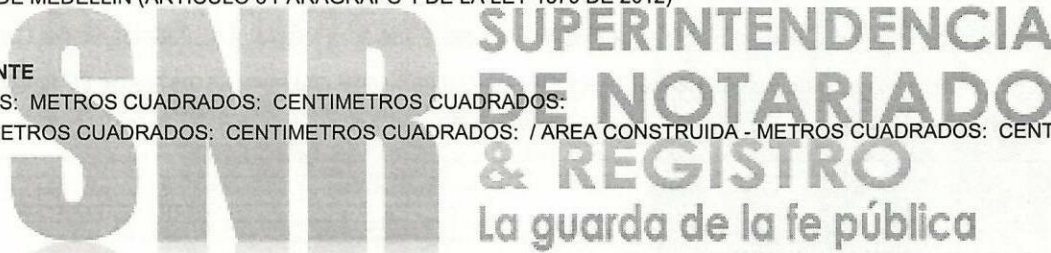
LOTE 5E. CON AREA DE 6.173,88 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.7414 DE FECHA 07-06-2022 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE GALPON EL INMUEBLE OBJETO DE RELOTEO ASI:POR ESCRITURA 19065 DEL 22-12-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: PALACIO URREA CARLOS MARIO, VASQUEZ OCHOA LUIS ALFONSO, VASQUEZ OCHOA INES DE LA PAZ, PALACIO URREA, CLARA INES, PALACIO URREA MERCEDES ELENA, CANCINO CAMPO MARTHA PATRICIA, PALACIO URREA ANGELA MARIA, PALACIO URREA JORGE LEON, CUARTAS JARAMILLO LUIS JAVIER, PALACIO URREA IVAN DARIO, PALACIO URREA GABRIEL JAIME, PALACIO URREA MARIA VICTORIA, A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA FIDEICOMISO LOTE GALPON , REGISTRADA EL 23-10-2017 EN LA MATRICULA 001-759397.ADQUIRIERON: ISABEL DEL SOCORRO JARAMILLO DE CUARTAS, LUIS ALFONSO VASQUEZ OCHOA, INES DE LA PAZ VASQUEZ OCHOA, LUIS JAVIER CUARTAS JARAMILLO, LOS TRES INMUEBLES OBJETO DE ENGLOBE ASI:DOS LOTES:ADQUIRIERON:ISABEL DEL SOCORRO JARAMILLO DE CUARTAS, INES DE LA PAZ VASQUEZ OCHOA, LUIS JAVIER CUARTAS JARAMILLO, LUIS ALFONSO VASQUEZ OCHOA, INVERSIONES PALACIO URREA Y CIA LTDA.,ADQUIRIERON POR COMPRA A GALPON ANTIOQUIA LIMITADA, SEGUN ESCRITURA 1023 DE 29-04-89 DE LA NOTARIA 2. DE ENVIGADO, REGISTRADA EL 16-05-89 EN LOS FOLIOS 001-139507 Y 529468.ADQUIRIO: GALPON ANTIOQUIA LIMITADA,UN LOTE POR APORTE DE: ERNESTO E ISRAEL LONDO/O LONDO/O, SEGUN ESCRITURA 1630 DE 17-12-54 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30-12-54 EN EL FOLIO 139506.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 6043 DE 19-10-98 DE LA NOTARIA 12. DE MEDELLIN, ISABEL DEL SOCORRO JARAMILLO DE CUARTAS, LUIS ALFONSO VASQUEZ OCHOA, INES DE LA PAZ VASQUEZ OCHOA, LUIS JAVIER CUARTAS JARAMILLO,INVERSIONES PALACIO URREA Y CIA. LIMITADA, FORMULARON DECLARACIONES DANDO ORIGEN A LA MAT.759392 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. POR ESCRITURA 3757 DEL 23-12-2003 NOTARIA 11 DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%, DE: INVERSIONES PALACIO URREA Y CIA LIMITADA EN LIQUIDACION) , A : PALACIO URREA CARLOS MARIO, URREA DE PALACIO AURA, PALACIO URREA MERCEDES ELENA, PALACIO URREA MARIA VICTORIA, PALACIO URREA ANGELA MARIA, PALACIO URREA IVAN DARIO, PALACIO URREA GABRIEL JAIME, REGISTRADA EL 05-02-2004 EN LA MATRICULA 001-759397.POR ESCRITURA 3110 DEL 28-12-2009 NOTARIA 26 DE MEDELLIN COMPRAVENTA (29.60%), DE: URREA DE PALACIO AURA, A : PALACIO URREA CARLOS MARIO, PALACIO URREA, CLARA INES, PALACIO URREA MERCEDES ELENA, PALACIO URREA ANGELA MARIA, PALACIO URREA JORGE LEON, PALACIO URREA IVAN DARIO, PALACIO URREA GABRIEL JAIME, PALACIO URREA MARIA VICTORIA, REGISTRADA EL 12-02-2010 EN LA MATRICULA 001-759397.POR ESCRITURA 2004 DEL 24-08-2010 NOTARIA 26 DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 15.20%, DE: PALACIO URREA GABRIEL JAIME, A : PALACIO URREA JORGE LEON, REGISTRADA EL 20-10-2010 EN LA MATRICULA 001-759397.POR ESCRITURA 6036 DEL 18-11-2015 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 12.5% ESTE Y OTROS, DE: JARAMILLO DE CUARTAS ISABEL DEL SOCORRO, A : CANCINO CAMPO MARTHA PATRICIA, REGISTRADA EL 10-12-2015 EN LA MATRICULA 001-759397.POR ESCRITURA 2247 DEL 07-03-2017 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN ACLARACION EN CUANTO A PRECISAR EL PORCENTAJE DE DERECHO REAL DE CADA UNO DE LOS COMUNEROS DE: PALACIO URREA CARLOS MARIO, VASQUEZ OCHOA LUIS ALFONSO, VASQUEZ OCHOA INES DE LA PAZ, PALACIO URREA, CLARA INES, PALACIO URREA MERCEDES ELENA, CANCINO CAMPO MARTHA PATRICIA, PALACIO URREA ANGELA MARIA, PALACIO URREA JORGE LEON, CUARTAS JARAMILLO LUIS JAVIER, PALACIO URREA IVAN DARIO, PALACIO URREA GABRIEL JAIME, PALACIO URREA MARIA VICTORIA, REGISTRADA EL 22-03-2017 EN LA MATRICULA 001-759397.POR ESCRITURA 19065 DEL 22-12-2016

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

Certificado generado con el Pin No: 2509037315120442161

Nro Matrícula: 001-1455203

Pagina 2 TURNO: 2025-388196

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 03:10:47 PM

**"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

NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN ACLARACION DE LA ESCRITURA 6036 DEL 18-11-2015 NOT 25 MEDELLIN, EN CUANTO CITAR CORRECTAMENTE EL ESTADO CIVIL DE LA VENDEDORA. ADEMAS ACLARA LA ESCRITURA 3757 DEL 23-12-2003 NOTA 11 DE MEDELLIN, EN CUANTO CITAR CORRECTAMENTE LO ADJUDICADO AL SE/OR GABRIEL DE: JARAMILLO DE CUARTAS ISABEL DEL SOCORRO, CANCINO CAMPO MARTHA PATRICIA, PALACIO URREA GABRIEL JAIME, REGISTRADA EL 23-10-2017 EN LA MATRICULA 001-759397. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 6043 DEL 19-10-1998 NOTARIA 12 DE MEDELLIN DECLARACIONES ENGLOBE DE LAS M.I. 001-529468, 001-139507, 001-759392 DE: VASQUEZ OCHOA LUIS ALFONSO, JARAMILLO DE CUARTAS ISABEL DEL SOCORRO, VASQUEZ OCHOA INES DE LA PAVA, CUARTAS JARAMILLO LUIS JAVIER, INVERSIONES PALACIO URREA Y CIA. LIMITADA (EN LIQUIDACION) , REGISTRADA EL 28-10-1998 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-759397 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 19687 DEL 21-12-2018 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN LOTE DE LA MATRICULA 001-759397 DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTE GALPON, REGISTRADA EL 12-03-2019 DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LA MATRICULA 1354735 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE L5E (MPIO DE MEDELLIN - SECTOR GUAYABAL) #

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1354735

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-03-2022 Radicación: 2022-15957

Doc: ESCRITURA 1726 del 02-03-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL APROBADO \$ 450.000.000. ESTE Y OTRO.

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 DEL FIDEICOMISO LOTE GALPON

X NIT: 830.053.812-2.

A: ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

NIT: 890.903.937-0.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-10-2022 Radicación: 2022-74142

Doc: ESCRITURA 7414 del 07-06-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RELOTEO: 0924 RELOTEO

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE GALPON.

X NIT.830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-10-2022 Radicación: 2022-74143

Doc: ESCRITURA 11237 del 23-08-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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

Certificado generado con el Pin No: 2509037315120442161

Nro Matrícula: 001-1455203

Pagina 4 TURNO: 2025-388196

Impreso el 3 de Septiembre de 2025 a las 03:10:47 PM

**"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

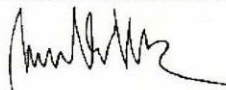
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

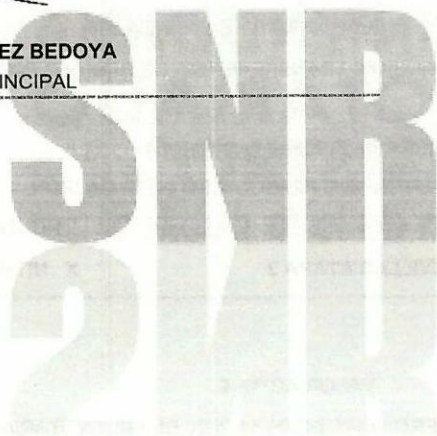
TURNO: 2025-388196

FECHA: 03-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

Recibo No.: 0028625376

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clwAbJxkmjklpjd

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900282413-2
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-413615-12
Fecha de matrícula: 06 de Mayo de 2009
Último año renovado: 2025
Fecha de renovación: 18 de Febrero de 2025
Grupo NIIF: GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 43 B 16 95 OFICINA 813
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: grupoinmobiliariodelsursas@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3117416018
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 43 B 16 95 OFICINA 813
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: grupoinmobiliariodelsursas@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 3117416018
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General



Recibo No.: 0028625376

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clwAbJxkmjklpjd

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

Que por documento privado de abril 29 de 2009, de la Asamblea de Accionistas, registrado en esta Entidad en mayo 06 de 2009, en el libro 9, bajo el número 5630, se constituyó una Sociedad Comercial de Por Acciones Simplificada denominada:

GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto principal las siguientes actividades: El desarrollo de proyectos inmobiliarios, La compra, venta y administración de bienes inmuebles sean urbanos o rurales. La explotación de todas sus manifestaciones de la actividad en inversiones comerciales y agroindustriales. Es de anotar que no obstante esta relación, la sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial o civil, lícita.

En desarrollo del mismo podrá la sociedad ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social, tales como formar parte de otras sociedades anónimas o de responsabilidad limitada. Igualmente en desarrollo de su objeto social, la compañía podrá comprar, vender, adquirir a título oneroso o enajenar en igual forma toda clase de bienes muebles o inmuebles; dar en prenda los primeros e hipotecar los segundos; garantizar obligaciones de terceros o de fideicomisos, girar, endosar, adquirir, aceptar, cobrar, prestar, pagar o cancelar títulos valores o cualesquiera otros efectos de comercio y aceptarlos en pago; obtener derechos sobre propiedades de marcas, patentes y privilegios en cesión o a cualquier título. En cumplimiento de su objeto social podrá, entonces, la Empresa, abrir, mantener y administrar fábricas, sucursales, agencias, oficinas y depósitos. Podrá concurrir la sociedad a la constitución de otras sociedades y adquirir acciones, cuotas o partes de interés social en empresas de la misma índole o cuya actividad



Recibo No.: 0028625376

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clwAbJxkmjklpjd

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

se relacione con el objeto social de la empresa y representar o agenciar a personas naturales o jurídicas dedicadas a las mismas actividades o que sirvan a la misma realización del objeto social, lo mismo que participar en fusiones con empresas o sociedades del mismo objeto social y en general a la celebración de actos o contratos que tiendan al mejor desarrollo de la empresa social los que indiquen una inversión fructífera de los medios disponibles.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

PROHIBICIONES: Salvo los casos de representación legal, los administradores y empleados de la sociedad, mientras estén en ejercicio de sus cargos, no podrán representar en las reuniones de la asamblea acciones distintas de las propias, ni sustituir los poderes que para ese efecto se les confieran. Tampoco podrán votar los balances y cuentas de fin de ejercicio, ni las de la liquidación.

Entre las funciones de la Asamblea General de Accionistas está la autorizar la enajenación de la empresa social, cuanto tal enajenación comprenda la totalidad de los establecimientos de comercio o de los activos a través de los cuales la sociedad desarrolle su objeto social.

CAPITAL

| QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES: | NRO. ACCIONES | VALOR NOMINAL |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| AUTORIZADO | 400.000 | \$1.000,00 |
| SUSCRITO | 120.000 | \$1.000,00 |
| PAGADO | 120.000 | \$1.000,00 |

REPRESENTACIÓN LEGAL

GERENTE GENERAL: La sociedad tendrá un Gerente. El Gerente General será reemplazado en sus faltas absolutas, temporales o accidentales o en casos de incompatibilidad o inhabilidad, por un suplente.

El Gerente General será el Representante Legal de la sociedad y tendrá a su cargo la inmediata dirección y administración de los negocios sociales con sujeción a las disposiciones legales y estatutarias y a las decisiones de la asamblea general de accionistas. Todos los funcionarios



Recibo No.: 0028625376

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clwAbJxkmjklpjd

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

y empleados de la sociedad, con excepción de los nombrados por la asamblea general, estarán subordinados a él y bajo su dirección e inspección inmediata.

REPRESENTANTES LEGALES ANTE LAS AUTORIDADES: La Sociedad también tendrá dos (2) representantes legales ante las autoridades que serán nombrados o removidos libremente por la Asamblea de Accionistas de la Sociedad y tendrán las siguientes funciones, aclarándose que cualquiera de ellos las podrá ejercer de manera autónoma e independiente:

1. Representar a la sociedad ante toda clase de autoridades judiciales, extrajudiciales, administrativas, tributarias, de policía o de cualquier índole.
2. En ejercicio de sus funciones podrán convocar y ser convocados a las audiencias de conciliación judicial o extrajudicial que establezca la ley, así como participar en los procesos judiciales y administrativos que se promuevan en contra de la sociedad; en todos los casos antes mencionados, con facultades para conciliar, transigir, recibir, desistir, absolver interrogatorios, solicitar pruebas, interponer recursos y agotar la vía gubernativa.
3. Nombrar apoderados judiciales y extrajudiciales a los cuales podrán delegar una o varias de las funciones antes señaladas, teniendo la facultad de otorgar los poderes que sean pertinentes y revocarlas cuando lo estimen conveniente.
4. En general podrán realizar toda facultad inherente y necesaria para llevar a cabo las funciones encomendadas anteriormente.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FUNCIONES: Son funciones del Gerente General:

- 1.- Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente.
- 2.- Designar a los funcionarios o empleados de la compañía, cuyo nombramiento no corresponda a la asamblea de accionistas.
- 3.- Presentar anualmente a la Asamblea de Accionistas, los estados financieros de propósito general de fin de ejercicio que se vayan a someter a consideración de la asamblea, junto con sus notas, el informe



Recibo No.: 0028625376

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clwAbJxkmjklpjd

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

de gestión y un proyecto de distribución de utilidades repartibles.

4.- Convocar a la asamblea general de accionistas a sesiones ordinarias, en la oportunidad previsto en los estatutos y a sesiones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o cuando se lo solicite uno o más accionistas, en los términos de estos estatutos.

5.- Celebrar todo acto o contrato correspondiente al giro ordinario del negocio, y constituir prendas, hipotecas o cualquier otro gravamen que afecte los activos de la compañía, o celebrar actos o contratos de disposición de activos fijos o contraer obligaciones a cargo de la sociedad, hasta por la suma de 2.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

6.- Mantener a la Asamblea de Accionistas permanente y detalladamente enterada de la marcha de los negocios sociales y suministrar todos los datos e informes que le solicite.

7.- Otorgar los poderes necesarios para la inmediata defensa de los intereses de la sociedad, debiendo obtener autorización de la Asamblea de Accionistas cuando se trate de poderes generales.

8.- Apremiar a los empleados y funcionarios de la sociedad para que cumplan oportunamente con los deberes de sus cargos y vigilar continuamente la marcha de la empresa social.

9.- Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la asamblea general de accionistas.

10.- Ejercer todas las funciones, facultades o atribuciones señaladas en la ley o los estatutos o las que le fije la Asamblea de Accionistas y las demás que le correspondan por la naturaleza de su cargo.

PARAGRAFO: El Gerente General podrá delegar en su suplente aquellas funciones que por ley o los estatutos no le corresponda ejercer de manera privativa. Así mismo, podrá reasumir en cualquier tiempo las funciones que hubiere delegado.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES



Recibo No.: 0028625376

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clwAbJxkmjklpjd

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Extracto de Acta No.16 del 21 de julio de 2015, de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 31 de agosto de 2015, con el No.28504 del Libro IX, se designó a:

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACION |
|-----------------|-----------------------|----------------|
| GERENTE GENERAL | EDUARDO LOPERA PERONI | 8.030.983 |

Por Acta No.26 del 29 de mayo de 2018, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de junio de 2018, con el No.16426 del Libro IX, se designó a:

| | | |
|----------------------|------------------------------------|------------|
| SUPLENTE DEL GERENTE | CAMILO ANDRÉS ÁNGEL SALDARRIAGA | 98.546.133 |
|----------------------|------------------------------------|------------|

NOMBRAMIENTO:

Por Extracto de Acta No. 34 del 16 de marzo de 2021, de la Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de febrero de 2022 con el No. 4550 del Libro IX, se designó a:

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACION |
|--|--------------------------------|--------------------|
| REPRESENTANTE LEGAL ANTE LAS AUTORIDADES | AMALIA LOPERA JARAMILLO | C.C. 1.128.442.887 |
| REPRESENTANTE LEGAL ANTE LAS AUTORIDADES | JUAN ESTEBAN UPEGUI JIMENEZ | C.C. 71.576.439 |

REVISORES FISCALES

Por Extracto de Acta No.6 del 21 de febrero de 2012, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de mayo de 2012, con el No.9797 del Libro IX, se designó a:

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACION |
|----------------|----------------------------|---------------------------------|
| REVISOR FISCAL | FABIO LEON BERMUDEZ GARCES | C.C. 98.497.832 T.P. 38310-T |

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



Fecha de expedición: 04/08/2025 - 3:40:31 PM

**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0028625376

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clwAbJxkmjklpjd

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Nombre: GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.
Matrícula No.: 21-476786-02
Fecha de Matrícula: 06 de Mayo de 2009
Ultimo año renovado: 2025
Categoría: Establecimiento-Principal
Dirección: Carrera 43 B 16 95 OFICINA 813
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es micro.

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

Ingresos por actividad ordinaria \$641,203,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Recibo No.: 0028625376

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: clwAbJxkmjklpjd

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
Vicepresidente de Registros

MEDELLIN, 15 de julio 2025

Señores

CURADURIA PRIMERA DE MEDELLIN
MEDELLIN

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO
ENTREVILLAS ETAPA 2 CON NIT 830.053.812**

Por medio de la presente Certifica para todos los efectos a los que haya lugar que la sociedad PROYECTO MOKA SAS, con NIT 900.352.813 ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE y ENAJENADOR DE VIVIENDA, en adelante el FIDEICOMITENTE dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ENTREVILLAS ETAPA 2, en adelante el FIDEICOMISO.

El FIDEICOMISO mencionado es propietario del inmueble(s) identificado con los folio de matrícula inmobiliaria, relacionados en el anexo 1 de este documento, que hace parte de la oficina de registro de instrumentos públicos de MEDELLIN

La presente certificación se expide en desarrollo de la siguiente normatividad:

- i. Artículo 3 del Decreto 1197 de 2016, mediante el cual se modificó el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, quedando el artículo de la siguiente manera: “Artículo 2.2.6.1.2.1.5. **Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción.** Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. (...)”. (Se subraya).

El Decreto expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, facultó de manera expresa para que el(los) FIDEICOMITENTE(S) solicite(n), tramite(n), y adquiera(n) en nombre propio, las licencias de construcción, quedando estos, en su calidad de FIDEICOMITENTE(S) como titular(es) de la licencia correspondiente.

En consecuencia, el(los) FIDEICOMITENTE(S), al ser titular(es) de la licencia de construcción correspondiente adquiere(n) la calidad de sujeto pasivo del impuesto de delineación urbana y construcción, razón por la cual es el llamado a presentar su declaración.

- ii. Numeral segundo, del artículo 2 de la Ley 1796 de 2016. Definiciones. Para efectos de la presente ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones: (...) 2. **Enajenador de vivienda:** Se entiende que es enajenador de vivienda nueva, quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales. Cuando se constituyan patrimonios autónomos o personas jurídicas que se vinculen para desarrollar el proyecto de vivienda, se deberá prever en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quién responde por las obligaciones del enajenador durante el periodo en que debe cubrirse el amparo patrimonial. (...)

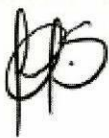
La Ley 1796 de 2016 señaló que en los contratos de fiducia se debe prever la persona que responde por las obligaciones de enajenador de vivienda. Para el caso del FIDEICOMISO, dicha obligación quedo en cabeza del(los) FIDEICOMITENTE(S).

De acuerdo con la normatividad expuesta, ni Alianza Fiduciaria S.A. ni el Fideicomiso desarrollan la actividad de construcción, ni de enajenación de vivienda, en consecuencia, no son ni pueden ser titulares de las licencias de construcción, enajenadores de vivienda ni sujetos pasivos del impuesto delineación urbana y construcción, calidades que son propias del FIDEICOMITENTE.

Por lo anteriormente expuesto, será la sociedad PROYECTO MOKA SAS, con la identificación NIT 900.352.813 quien en nombre propio su calidad de FIDEICOMITENTE y enajenador de vivienda adquirirá la calidad de titular de la licencia de construcción y de sujeto pasivo impuesto delineación urbana y construcción.

La presente certificación se expide a solicitud del interesado a los 15 días del mes de julio del 2025

Cordialmente,



FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL

CC No 93.389.382 de Ibague

Representante Legal

Alianza Fiduciaria S.A., Actuando como vocera y administradora del fideicomiso FIDEICOMISO
ENTREVILLAS ETAPA 2

Anexo 1. Relación Bienes

IdFideicomiso: 211842

Nombre del fideicomiso: FIDEICOMISO ENTREVILLAS ETAPA 2

Proyecto Inmobiliario: ENTREVILLAS ETAPA 2

Referencia: CERTIFICADO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

| MATRICULA INMOBILIARIA | NOMBRE |
|-------------------------------|---------------|
| 001-1354722 | LT L4C |
| 001-1455203 | LT LOTE 5E |

PROYECTO ENTREVILLAS ETAPA 2
CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO ENTREVILLAS ETAPA 2

| CONTRATO DE ADHESIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA <u>FIDEICOMISO ENTREVILLAS ETAPA 2</u> | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|----------|------------------|----------------------------|---------------|----------|---------------------------|--|--|--|
| <u>1</u> | <u>La Fiduciaria</u> | <p>Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO ENTREVILLAS ETAPA 2, identificado con el NIT. 830.053.812-2, representada en este acto por Catalina Posada Mejía, mayor de edad domiciliado en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043 obrando en su calidad de Representante Legal, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"><u>Dirección</u></td> <td style="text-align: center;">Carrera 43ª 14-57 Piso 7</td> <td style="text-align: center;"><u>Ciudad</u></td> <td style="text-align: center;">Medellín</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><u>Correo Electrónico</u></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">notificacionesjudiciales@alianza.com.co</td> </tr> </table> | | <u>Dirección</u> | Carrera 43ª 14-57 Piso 7 | <u>Ciudad</u> | Medellín | <u>Correo Electrónico</u> | | notificacionesjudiciales@alianza.com.co | |
| <u>Dirección</u> | Carrera 43ª 14-57 Piso 7 | <u>Ciudad</u> | Medellín | | | | | | | | |
| <u>Correo Electrónico</u> | | notificacionesjudiciales@alianza.com.co | | | | | | | | | |
| <u>2</u> | <u>El Gerente o Fideicomitente Desarrollador del Proyecto</u> | <p>EDUARDO LOPERA PERONI, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.030.983, quien obra en nombre y representación de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S., sociedad identificada con el Nit. 900282413-2, constituida mediante documento privado de abril 29 de 2009, de la Asamblea de Accionistas, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia en mayo 06 de 2009, en el libro 9, bajo el número 5630, todo lo anterior de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido recientemente por esta última entidad</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"><u>Dirección</u></td> <td style="text-align: center;">Cra. 43B No. 16-95, Piso 8</td> <td style="text-align: center;"><u>Ciudad</u></td> <td style="text-align: center;">Medellín</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><u>Correo Electrónico</u></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">grupoinmobiliariodelsursas@gmail.com</td> </tr> </table> | | <u>Dirección</u> | Cra. 43B No. 16-95, Piso 8 | <u>Ciudad</u> | Medellín | <u>Correo Electrónico</u> | | grupoinmobiliariodelsursas@gmail.com | |
| <u>Dirección</u> | Cra. 43B No. 16-95, Piso 8 | <u>Ciudad</u> | Medellín | | | | | | | | |
| <u>Correo Electrónico</u> | | grupoinmobiliariodelsursas@gmail.com | | | | | | | | | |
| <u>3</u> | <u>Proyecto</u> | <p>Es el PROYECTO URBANÍSTICO denominado PROYECTO ENTREVILLAS ETAPA 2, corresponde a la ETAPA 2 de tres, ubicado en el Municipio de Medellín y que consiste en una Torre de 15 pisos de apartamento y 3 pisos de parqueaderos, para un total aproximado de 120 apartamentos, 120 cuartos útiles y 120 parqueaderos.</p> | | | | | | | | | |
| <u>4</u> | <u>Vigencia FASE PRE - CONSTRUCTIVA</u> | <p>Se tendrá como duración para esta etapa, un término veinticuatro (24) meses, contados a partir de la suscripción de este contrato. Prorrogable automáticamente por una vez y por doce (12) meses adicionales.</p> | | | | | | | | | |
| <u>8</u> | <u>Vigencia FASE CONSTRUCTIVA</u> | <p>Se encuentra señalado el presente contrato</p> | | | | | | | | | |
| <u>9</u> | FONDO DE INVERSION COLECTIVA | <p>_____</p> | | | | | | | | | |
| <u>10</u> | Etapa del PROYECTO | 2 | | | | | | | | | |
| <u>11</u> | <u>ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO</u> (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro). | <p>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 1.</p> | | | | | | | | | |



| | | |
|----|---|--|
| 12 | <u>Clausulas limitativas a los derechos de los ADQUIRENTES ADHERENTES</u> | <u>Cláusula Segunda – (Declaraciones Generales de los Adquirentes Adherentes)</u> <u>Cláusula séptima – (Derechos y obligaciones Generales del adquirente adherente)</u> <u>Cláusula décima séptima – (Derechos Del Adquiriente Adherente)</u> <u>Cláusula vigésima octava – (Derechos de la Vinculación)</u> |
|----|---|--|

INFORMACIÓN DEL ADQUIRENTE ADHERENTES

_____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. _____, quien en su calidad de _____, actúa en nombre y representación legal de la sociedad _____, identificada con el NIT. _____, sociedad legalmente constituida por _____, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, la cual podrá ser notificada en la dirección _____ de la ciudad de _____ y teléfono _____.

Que el **ADQUIRENTE ADHERENTE** identificado en la caratula del presente contrato, quien se encuentra interesado en adquirir una unidad inmobiliaria señalada en la caratula, mediante el presente documento (el "**CONTRATO DE ADHESIÓN**") autorizo(amos) irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, proceda conforme las siguientes clausulas previa mención de los siguientes,

ANTECEDENTES:

1. Que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** tiene planificado el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo enunciado en la caratula del presente documento y será quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de gerente del Proyecto quien desarrollará bajo su exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa las gestiones de ejecución de **EL PROYECTO**.
2. Que el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, corresponde a un terreno, ubicado en el Municipio de Medellín, con un área de 6.173,88 mts2, que surgirá del englobe y desenglobe de los lotes identificados con los Folios de Matriculas Inmobiliarias Número 001-1354735 y 001-1354722 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona – Sur, que será el lote destinado a desarrollar el proyecto **ENTREVILLAS ETAPA 2**, de propiedad del **FIDEICOMISO LOTE GALPON** y **FIDEICOMISO LOTE BLANDON** cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A.
3. Que mediante documento privado de fecha 05 de mayo de 2022, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO ENTREVILLAS ETAPA 2** a través del cual se llevara a cabo el desarrollo del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, quien en este documento es representado a través del **GERENTE**.
4. Que el contrato fiduciario tiene por objeto que **ALIANZA** reciba, administre e invierta los recursos que los **ADQUIRENTES ADHERENTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA** y realice la entrega al **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los mismos una vez **LA FIDUCIARIA** valide el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES DE GIRO**, en virtud de la información suministrada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** a la **FIDUCIARIA**, junto con su correspondiente documentación del **PROYECTO**, para que de esta manera el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** lleve a cabo la construcción del **PROYECTO** y a su culminación **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** transfiera los **ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO** indicado en la carátula del presente documento al(los) **ADQUIRENTES ADHERENTES**
5. **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**
6. **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** suscribe(n) el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** para efectos de vincularse a **FIDEICOMISO**, con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia del **FIDEICOMISO**, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el **ADQUIRENTE ADHERENTES** declara conocer y aceptar en su totalidad.
7. Que **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** se vincula como tal al mencionado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**, en virtud de la designación que les hace **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** con el propósito de que a la terminación del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y/o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, les haga entrega material del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** cuyo número y características

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, y **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** le efectúe la transferencia del derecho de dominio de dichos **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** en los términos previstos en el presente contrato.

8. Para los anteriores efectos, **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** suscribe(n) el presente acuerdo, 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 acuerdo se establecen a su cargo, con total independencia del desarrollo del **PROYECTO**, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
9. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** contrae con **EL ADQUIRENTE ADHERENTES** 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente **CONTRATO 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.

DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA, FASE CONSTRUCTIVA Y FASE POSTCONSTRUCTIVA

CLAUSULA PRIMERA. Definiciones.

- 1.1. **CONTRATO DE ADHESIÓN**: Es el presente documento.
- 1.2. **ADQUIRENTE ADHERENTE**: Una vez se dé cumplimiento a la **CONDICIONES DE GIRO**, se denominará de esta forma al **ADQUIRENTE ADHERENTES**.
- 1.3. **BENEFICIARIO CONDICIONADO**: Es **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**
- 1.4. **CONDICIONES DE GIRO o PUNTO DE EQUILIBRIO**: Corresponden a las condiciones definidas directamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, las cuales deben ser acreditadas a **LA FIDUCIARIA** previamente, para que el **BENEFICIARIO** pueda disponer de los recursos recibidos por los **ADQUIRENTE ADHERENTES**.
- 1.5. **CONSTRUCTOR**: Es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, SOLUCIONES CIVILES S.A.**, con NIT 811.033.259-4, quien ostenta dicha calidad en el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** y quien por su exclusiva cuenta y riesgo, y como una obligación de hacer no remunerada, construirá el **PROYECTO**. De esta manera, será considerado el "Constructor", en los términos de la definición dada en la Ley 1796 de 2016 y serán por ende suyas las obligaciones que se le atribuyen en la citada ley, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.
- 1.6. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**: Representado en este documento por el **GERENTE**, quien en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el inmueble identificado en las consideraciones precedentes en donde se desarrollará el **PROYECTO**, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, tiene la calidad de "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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO** las obligaciones de Enajenador de Vivienda. Alianza ni como sociedad, ni como administradora del presente encargo fiduciario ostenta la calidad de Constructor o de Enajenador, y por tanto tampoco se encuentran a su cargo las obligaciones y funciones inherentes a tales calidades, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
- 1.7. **CONTRATO**: Corresponde al contrato del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.
- 1.8. **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**: Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario constituido por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **ALIANZA**, con la finalidad de adelantar el desarrollo del **PROYECTO** conforme lo previsto en el **CONTRATO**.
- 1.9. **FIDUCIARIA**: Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.10. **FONDO**: Se denominará así al Fondo Abierto Alianza, un Fondo de Inversión Colectiva cuya sociedad administradora es **ALIANZA**, de naturaleza abierta, sin pacto de permanencia mínima, compuesto por un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del **FONDO** son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital, el cual se encuentra publicado en la página web www.alianza.com.co.
- 1.11. **PROYECTO**: Tiene el significado asignado en la caratula del presente contrato.
- 1.12. **TÍTULO JURÍDICO**: Corresponde al título jurídico bajo el cual el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** realizará la transferencia jurídica del **PROYECTO** a favor de los **ADQUIRENTE ADHERENTES**, en vigencia del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO** conforme lo previsto en el presente **CONTRATO**, el cual para el presente contrato corresponde a **beneficio de área**.



- 1.13. **VINCULACIÓN:** corresponde al procedimiento interno establecido por la **FIDUCIARIA** para efectos del conocimiento del cliente el cual incluye el diligenciamiento por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La **FIDUCIARIA**, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la **VINCULACIÓN**, en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la **FIDUCIARIA**.

CLAUSULA SEGUNDA. DECLARACIONES GENERALES DE LOS ADQUIRENTES ADHERENTES:

Con la suscripción del presente el(lo) **ADQUIRENTES ADHERENTES** manifiesta(n) expresamente:

1. Que recibió(eron) copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria elaborada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Que fue informado que el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla de la SFC, el **CONTRATO**, el reglamento del **FONDO** se encuentran a disposición del **ADQUIRENTE ADHERENTE** y pueden consultarse consultar en la página web www.alianza.com.co.
3. Que le fue informado que **ALIANZA** cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, cuyas funciones y obligaciones, así como su finalidad, la cual consiste en la protección de sus intereses como consumidor(es) financiero(s).
4. Que le fue informado que sus derechos como cliente(s) y la potestad de acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. En caso de existir alguna queja o reclamación me puedo contactar con el Defensor del Consumidor Financiero a través del correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com Teléfono: +60 (1)6108161, +60(1)6108164, Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá; Página Web: www.ustarizabogados.com.
5. Que el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.
6. Que conoce y acepta 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.
7. Que 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** ostenta la calidad de Foreign Financial Institution – FFI, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE** asumen la obligación de informar por escrito y mantener actualizada a la **FIDUCIARIA**, sobre la ocurrencia, bien sea en referencia al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o a sus beneficiarios finales y su condición o no de "Persona de EEUU", 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 **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** 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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



- 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 transacción
8. **Recibiré** comunicaciones y notificaciones en la dirección y/o correo electrónico que se relaciona en la carátula del presente documento.
 9. Anexo al presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** mi **VINCULACIÓN** debidamente diligenciado a través del el mecanismo de vinculación establecido por Alianza, el cual podrá tener componentes tecnológicos biométricos y consultas de información con sus correspondientes 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 presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
 10. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** se someta al régimen de insolvencia previsto en la Ley 1116 de 2006, Decreto 560 del 2020, y demás normas que los modifiquen, el presente **CONTRATO** queda sujeto a los efectos previstos en dicha norma de modo que la **FIDUCIARIA** procederá conforme las instrucciones que el promotor o liquidador le indiquen sin que por ello se le endilgue responsabilidad alguna por tal hecho.
 11. Con la suscripción digital o por cualquier medio, del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, en calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTE**, acepto los términos y condiciones del mismo, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador o la que se indique según el mecanismo utilizado.
 12. Que el punto de equilibrio del **PROYECTO** fue establecido directamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, sin participación de **ALIANZA**, y que dicha definición no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.
 13. Que este documento no corresponde, ni se asimila a una **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y que **ALIANZA** como sociedad, Y como administradora del **CONTRATO** no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** suscriba conmigo.
 14. 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 previsto en la cláusula cuarta del presente documento.
 15. Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada registro de cesión del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** causará una comisión a favor de **ALIANZA** equivalente a 0.5 SMMLV, la cual estará a mi(nuestro) cargo,
 16. Que **ALIANZA**: i) no garantiza ni lleva a cabo el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, 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, promoción para la comercialización, enajenación de inmuebles, ni construye directa o indirectamente y desarrollo del **PROYECTO**, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y (iii) será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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, así como suministrar todos los recursos necesarios para realizar el **PROYECTO**.
 17. 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).
 18. Que Autorizo(amos) al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** para instruir a la **FIDUCIARIA** para que ceda el **FIDEICOMISO** a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia, de conformidad con lo previsto en el **CONTRATO**, si así lo acuerda con la **FIDUCIARIA**, en cuyo caso desde ahora autorizo a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.
 19. Que aquellas modificaciones que alteren de manera sustancial las **CONDICIONES DE GIRO** definidas en el **CONTRATO**, mis derechos como **ADQUIRENTES ADHERENTES**, la descripción del **PROYECTO** o la parte **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** del **CONTRATO**, deberá ser 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 y cuando no cambien las unidades inmobiliarias comprometidas con los **ADQUIRENTES ADHERENTES**, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**, a menos de que dicho cambio corresponda al diez por ciento (10%) o más de las unidades privadas referidas en la descripción del proyecto



20. Que el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** contiene la información que conforme la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera debe ser suministrada.
21. Que las declaraciones y manifestaciones 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 **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
22. Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión por 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. 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.
23. Que he(hemos) recibido en la sala de negocios del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, 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** se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.
24. Que la **FIDUCIARIA** solicitará periódicamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y al **ADQUIRENTE ADHERENTES** la actualización de los datos aquí indicados y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o **ADQUIRENTE ADHERENTES** 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**.
25. Que por la suscripción del presente documento, acepta la vinculación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** al **CONTRATO**, y faculta a la **FIDUCIARIA** para poner a disposición del **BENEFICIARIO CONDICIONADO**, los dineros entregados y administrados en el **FONDO** junto con sus rendimientos, cuando se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
26. **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.
27. La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad por las fluctuaciones del mercado con ocasión de las inversiones de los recursos que entreguen el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTES** en el Fondo Abierto Alianza.
28. **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 DESARROLLADOR 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** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.
29. El **ADQUIRENTE ADHERENTE** ha sido informado que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a la **FIDUCIARIA** y no al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados, ni a los demás **FIDEICOMITENTES** y **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO ENTREVILLAS ETAPA 2**. De igual manera queda expresamente prohibido al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** durante toda la vigencia del presente contrato.
30. 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 ADQUIRENTE ADHERENTE**, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario.
31. **EL (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** manifiesta(n) que ha(n) sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente **CONTRATO 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 DESARROLLADOR 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 conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del **CONTRATO**, del cual declaro haber recibido una copia del mismo.
32. **EL (los) ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** declara conocer y aceptar que las condiciones que constituyen el punto de equilibrio fueron definidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, y que serán éstas (las **CONDICIONES DE**



GIRO) las que la **FIDUCIARIA** validará para la realización del giro de recursos, sin que sea la llamada a validar o corroborar las condiciones adicionales que la entidad financiadora del **PROYECTO** haya determinado para el desembolso de los recursos derivados del esquema de financiación acreditada a la **FIDUCIARIA**. Salvo que dicho condicionamiento recaiga sobre la aprobación misma del crédito en cuyo caso deberán acreditarse para el cumplimiento de las **CONDICIONES GIRO**.

33. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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 **ADQUIRENTE ADHERENTES** o del mismo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
34. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** instruya a la **FIDUCIARIA** para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación de los **ADQUIRENTE ADHERENTES**, para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión los **ADQUIRENTE ADHERENTES** que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.
35. La cesión de las calidades de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o del responsable del desarrollo del **PROYECTO**, deberán contar con la previa de los **ADQUIRENTE ADHERENTES** durante cualquier fase del **PROYECTO**, para que estos manifiesten su intención de continuar o no en el **PROYECTO**, y en caso negativo podrá desistir de su vinculación sin que exista por tal hecho ningún tipo de sanción.

CLAUSULA TERCERA. Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del **CONTRATO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por las causales previstas en la ley.
4. Por común acuerdo entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE**.
5. Por incumplimiento de el **ADQUIRENTE ADHERENTES** en la entrega de los aportes indicados en este contrato, por un plazo mayor a sesenta (60) días, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**. En este evento, **ALIANZA** procederá a notificar por escrito a **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** respecto de la mora del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
6. Por encontrarse el **ADQUIRENTE ADHERENTES** o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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).
7. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria pactada en el **CONTRATO** por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
8. El **ADQUIRENTE ADHERENTES** que 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 **ADQUIRENTE ADHERENTES** en la lista OFAC del gobierno de los Estado Unidos de América.
9. La muerte del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, en cuyo caso no habrá lugar al descuento de la suma indicada en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**.
10. Cuando llegado el momento de escriturar la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** indicado en la parte inicial del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble.
11. Por demora del **ADQUIRENTE ADHERENTE** superior a dos (2) meses en la suscripción de la escritura pública de transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, a partir de la fecha en la que haya sido citado para tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante la vigencia del presente contrato y salvo cuando el desistimiento se entienda por causa de la muerte del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, este y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** pactan de manera libre, consciente y voluntaria la sanción por desistimiento regulada en la cláusula denominada **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** fijada más adelante. Suma de dinero que será descontada en aquellos casos que aplique, de los dineros entregados por el **ADQUIRENTE ADHERENTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, junto con los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



orden territorial o administrativo) a que haya lugar, conforme las instrucciones impartidas para tal fin por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, los recursos del saldo resultante se pondrán a disposición del **ADQUIRENTES ADHERENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Durante la vigencia del **CONTRATO** y antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, si hubiere lugar a la terminación del contrato por alguna de las causas señaladas previamente, los recursos que hayan sido consignados por los **ADQUIRENTES ADHERENTES** (previa la deducción de sanciones o los valores a los que haya lugar), serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha de radicación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA** y una vez se encuentren disponibles los recursos para la atención del señalado desistimiento conforme lo establecido en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Durante la vigencia del **FIDEICOMISO** y con posterioridad al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, si se configurara alguna de las causales de terminación previamente descritas, los recursos a que haya lugar en favor del **ADQUIRENTE ADHERENTE** serán puestos a su disposición conforme los plazos establecidos en el reglamento del **FONDO**, contados desde la fecha de radicación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** del correspondiente desistimiento ante **ALIANZA**, previa deducción de las sanciones y valores a los que hubiere lugar según lo establecido previamente. En caso de insuficiencia de recursos en el **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** se obliga a aportar los recursos necesarios para realizar la devolución del dinero aportado por **EL ADQUIRENTE ADHERENTE** desistido, menos la suma correspondiente, con el fin de que **ALIANZA** proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el, a devolver tales recursos a **EL ADQUIRENTE ADHERENTE**. Salvo cuando dicho desistimiento se entienda por causa de la muerte del **ADQUIRENTE ADHERENTE**.

PARÁGRAFO CUARTO: Transcurrido 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 **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, o de la existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, sin que **ALIANZA** haya sido informada de la cuenta bancaria a la que deberán ser reintegrados, la **FIDUCIARIA** con la suscripción del presente documento se entiende instruida para que abra en el **FONDO** una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor.

PARÁGRAFO QUINTO: En los casos anteriores, y siempre y cuando ya se hubieran cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** debidamente facultado por el **ADQUIRENTE ADHERENTE**, en virtud de la suscripción del presente **ACUERDO DE ADHESIÓN**, procederá a la enajenación a título oneroso de la **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO** respecto del cual se hallaba vinculado el **ADQUIRENTE ADHERENTE** que ha desistido o se entiende desistido conforme a esta cláusula.

CLAUSULA CUARTA. EL ADQUIRENTE ADHERENTES sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y aceptación de **ALIANZA**. Debiendo surtir el proceso de **VINCULACIÓN** del **CESIONARIO** y el pago del valor por cesión al que haya lugar.

CLAUSULA QUINTA. Notificaciones: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Medellín y recibirán notificaciones en las direcciones y correos electrónicos que figuran en el cuadro que figura al inicio de este documento. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección y/o correo electrónico.

CLAUSULA SEXTA. 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 ADQUIRENTE ADHERENTES** 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 **CONTRATO 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 **ADQUIRENTE ADHERENTES** exime a la **FIDUCIARIA** de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos 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 DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. 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 llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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

CLAUSULA SEPTIMA. Derechos y obligaciones Generales del adquirente adherente:

7.1. Manifiesto que los siguientes son los derechos generales por mí adquiridos en mi calidad de ADQUIRENTE ADHERENTES durante toda la vigencia del presente contrato:

- 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 notificado y otorgar mi aprobación por mí(nosotros) previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las **CONDICIONES DE GIRO** definidas en el **CONTRATO**, mis derechos como **ADQUIRENTE ADHERENTES**, la descripción del **PROYECTO** o la parte **FIDEICOMITENTE RESPONSABLES DEL PROYECTO** del **CONTRATO**, 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 **ADQUIRENTE ADHERENTES**, ni los usos asignados a las unidades inmobiliarias privadas del **PROYECTO**.
- iii. Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le entreguen el saldo de los recursos aportados, descontando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc.

7.2 Manifiesto que conozco que las siguientes son las obligaciones adquiridas por mí en mi calidad de ADQUIRENTE 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. Diligenciar la información para vincularse a **ALIANZA** y actualizar la información requerida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos por ella implementados.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.

iii. Las demás establecidas en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

iv. Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.

v. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

vi. Obtener previamente aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** para la celebración de cesiones sobre los derechos derivados de su vinculación al **FONDO**.

vii. Suscribir los documentos conexos con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** que éste establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**. Queda entendido que ni el **FIDEICOMISO** o **ALIANZA** realizarán una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y el **ADQUIRETE ADHERENTE**.

viii. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero.

ix. Abstenerse de entregar recursos a los **FIDEICOMITENTES RESPONSABLES DEL PROYECTO** como consecuencia de la prohibición de los **FIDEICOMITENTES RESPONSABLES DEL PROYECTO** de recibir recursos de los **ADQUIRETE ADHERENTES** establecida en el **CONTRATO**.

7.3 Obligaciones de la FIDUCIARIA:

1. Recibir los aportes, y el valor de la cuota inicial, los cuales realizaré de acuerdo con lo señalado en el Anexo 2 de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. 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. Hasta tanto no se formalice en debida forma mi **VINCULACIÓN** con **ALIANZA**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** 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 DE ADHESIÓN**.
2. Informar a los **ADQUIRETES ADHERENTES**, en caso que no se acrediten las **CONDICIONES DE GIRO** en el término anteriormente indicado (incluida la prórroga si es del caso), y restituir a su favor o poner a su disposición los recursos entregados por ellos junto a sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el **FONDO**.
3. Informar a los **ADQUIRETES ADHERENTES** del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, para que este imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo del **PROYECTO**.
4. Que, en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, constituya sobre **EL INMUEBLE** en el cual se desarrollará el **PROYECTO** hipoteca abierta y sin límite de cuantía a favor de la Entidad Financiera que otorgue el crédito necesario para la construcción del **PROYECTO**, y suscriba los avales, pagarés o documentos requeridos por dicha Entidad para la legalización y desembolso del crédito.
5. Las demás previstas en el presente contrato y en el **CONTRATO** del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.

7.4 Obligaciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO:

1. El **BENEFICIARIO CONDICIONADO** se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, durante toda la vigencia del presente contrato y conforme del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.
2. Las demás previstas en el presente contrato y en el **CONTRATO** del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**.

CLAUSULA OCTAVA. Estipulaciones Verbales: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el cual constituye un acuerdo completo, total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

CLAUSULA NOVENA. MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor del **CONTRATO** 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.

CLAUSULA DÉCIMA. 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.

DISPOSICIONES COMUNES APLICABLES AL NEGOCIO DURANTE LA FASE PRE-CONSTRUCTIVA

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. El objeto del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** consiste en mí (nuestra) vinculación a la fase de preventas del **PROYECTO** del **CONTRATO** para la adquisición del **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** 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 el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** cumpla las **CONDICIONES DE GIRO**, los mismos sean puestos a disposición EL **BENEFICIARIO CONDICIONADO** podrá disponer de los recursos junto con sus rendimientos, por mí (nosotros) entregados, dentro del plazo de duración establecido en la carátula del presente contrato.

PARÁGRAFO: Dada la estructura del esquema fiduciario, el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** hace parte integral del **CONTRATO**.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ACTIVOS QUE CONFORMAN EL FIDEICOMISO: El **FIDEICOMISO** que se constituyó mediante el **CONTRATO** al cual me estoy vinculando a través del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, estará conformado con los **INMUEBLES** que sean transferidos al mismo y las sumas de dinero recibidas por la **FIDUCIARIA** para su administración en los términos establecidos en **EL CONTRATO** y este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, provenientes de: (I) los recursos propios entregados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y/o (II) los recursos entregados por los **ADQUIRENTE ADHERENTES** con el fin de adquirir participaciones en el **FONDO**, 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 **ADQUIRENTE ADHERENTE** propietario de dichos recursos aportados y (iii) previa **VINCULACIÓN** de los **ADQUIRENTE ADHERENTES**.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: CONDICIONES DE GIRO. Corresponde a las condiciones a ser acreditadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** dentro del término dispuesto en la duración de la caratula del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y del **CONTRATO**, y que corresponden a las siguientes respecto de las cuales la **FIDUCIARIA** validará y me (nos) informará su cumplimiento:

| | |
|--|---|
| <u>Condiciones jurídicas del PROYECTO</u> | Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar la respectiva etapa del PROYECTO se hayan adquirido con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones esto es la transferencia de los terrenos, Lo anterior se acreditará con la transferencia del INMUEBLE al FIDEICOMISO por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO . |
| | La entrega del Certificado de Tradición y Libertad del INMUEBLE en el cual conste la transferencia al FIDEICOMISO en los términos del presente contrato, cuya fecha de expedición no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario de antelación a su entrega a ALIANZA . |
| | 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 radicación, suscrito por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA y con tarjeta profesional vigente, con concepto favorable del |

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.

| | |
|--------------------------------|--|
| | <p>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 los ACTIVOS INMOBILIARIOS RESULTANTES DEL PROYECTO a los ADQUIRIENTES ADHERENTES.</p> |
| Condiciones Técnicas: | <p>La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción del PROYECTO debidamente ejecutoriada y vigente, cuyo titular sea cualquiera de los FIDEICOMITENTES.</p> |
| | <p>La existencia y entrega a ALIANZA del flujo de caja y el presupuesto de obra.</p> |
| | <p>La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de las unidades inmobiliarias del PROYECTO, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> |
| | <p>La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.</p> |
| | <p>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 GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR.</p> |
| | <p>La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, con el comprobante de pago de la prima correspondiente, constituidas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del PROYECTO, en cada una de sus etapas, teniendo en cuenta la duración de la FASE CONSTRUCTIVA establecida en este contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el FIDEICOMISO.</p> |
| Condiciones Financieras | <p>CONTRATOS DE ADHESIÓN que representen la adquisición de por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las unidades privadas del PROYECTO, junto con sus encargos fiduciarios individuales constituidos por los ADQUIRIENTES ADHERENTES en el FONDO, en las cuales designen al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO como BENEFICIARIO de los recursos en el evento que éste último cumpla con las CONDICIONES DE GIRO. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO las unidades inmobiliarias que LOS FIDEICOMITENTES se hayan reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.</p> |
| | <p>La acreditación de la condición financiera con una de las siguientes opciones: 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; y/o (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado, Fondo de Inversión Colectiva o inversionista institucional que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas, se debe entregar a la FIDUCIARIA el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión y/o (iii) el aporte de los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del PROYECTO por parte de los FIDEICOMITENTES al fideicomiso.</p> |
| Otros | <p>Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno de los ADQUIRIENTES ADHERENTES que son tenidos en cuenta con los CONTRATOS DE ADHESIÓN que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los recursos por ellos aportados al ENCARGO FIDUCIARIO en virtud de lo establecido en sus CONTRATOS DE ADHESIÓN.</p> |
| | <p>La designación del INTERVENTOR del PROYECTO.</p> |
| | <p>Que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO hayan pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el contrato de fiducia.</p> |



PARÁGAFO: Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el **BENEFICIARIO CONDICIONADO** 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** y **ALIANZA** procederá informar del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, para que este imparta a **ALIANZA** las instrucciones para la disposición de los mismos con ocasión del desarrollo 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.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** en el plazo establecido para tal fin y sus prórrogas, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** podrá manifestar su intención de continuar con el **CONTRATO**, estableciendo nuevos tiempos de plazo para el cumplimiento de las señaladas condiciones. En dicho caso podrá (podremos) optar por continuar o no vinculados al **CONTRATO**. Si decido(decidimos) no continuar con la vinculación, me(nos) podrá(podremos) retirar sin que haya lugar al cobro de la suma prevista en **EL ACUERDO POR DESISTIMIENTO**.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: la **FIDUCIARIA** descontará la comisión prevista en favor de aquella 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 **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: El **BENEFICIARIO CONDICIONADO** directamente me(nos) puede desistir del negocio unilateralmente si: (i) se presente mora en la entrega de mis(nuestros) aportes de sesenta (60) días calendario conforme los plazos dispuestos en el Anexo 1.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: DERECHOS DEL ADQUIRIENTE ADHERENTE:

1. A que los recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** al cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
2. A que, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, una vez esto suceda.
3. En caso de que no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de los mismos.

CONDICIÓN SUSPENSIVA:

El presente CAPITULO empezará a regir una vez el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO acredite ante ALIANZA las CONDICIONES DE GIRO.

CLÁUSULAS

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: 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 **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el **ADQUIRENTE ADHERENTE** adquirirá la calidad de **ADQUIRENTE ADHERENTE** con respecto al fase constructiva, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia del **FIDEICOMISO**. Por lo tanto, lo que al **ADQUIRENTE 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 y administradora del **FIDEICOMISO** sobre el **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** descrita en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y sus anexos; siempre y cuando el **ADQUIRENTE ADHERENTE** haya realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



nomenclatura asignada a la mencionada **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO** al cual se vincula tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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.

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 **CONTRATO 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 **LISTADO DE ESPECIFICACIONES** que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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, el **PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. 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 **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO** garantiza al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia éste **CONTRATO 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**, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 **CONTRATO 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO** establecerá el plazo para que los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** puedan solicitar reformas y el procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** pretenda introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el **PROYECTO**.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



En este caso, deberán suscribir los **ADQUIRENTES ADHERENTES** y el representante del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** encargado de este tema, un documento de aprobación, que contenga: las reformas a introducir, el cálculo del sobre costo ocasionado por las mismas, y su forma de pago; adicionalmente, aceptan las partes con la suscripción de este contrato que en caso de introducirse reformas a los inmuebles, el plazo estimado de entrega definido en la Cláusula Vigésima, se prorrogará por tres (3) meses más, igualmente, si por la complejidad de las reformas así se requiere, se establecerá en el documento referido el plazo adicional (a los 3 meses señalados) que tomará su ejecución. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

Si los **ADQUIRIENTES ADHERENTES** hubieren pactado la ejecución de reformas atípicas en los inmuebles y estas ya estuvieran ejecutadas o se encontraran en proceso de ejecución, tendrá el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** la facultad de deducir de los dineros consignados por **LOS ADQUIRIENTES ADHERENTES**, además de las sumas mencionadas en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO, el costo generado por las obras requeridas para devolver el inmueble a su estado original, según los planos correspondientes.

PARÁGRAFO SEXTO: EL ADQUIRIENTE ADHERENTE no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO** en virtud de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, yo(nosotros) seré(mos) registrado(s) como **ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** de la fase constructiva del **FIDEICOMISO** a través del cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** lleva a cabo el desarrollo del **PROYECTO**.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA: 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**, el cual se transferirá 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y por el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** o por sus cesionarios registrados en **ALIANZA**, en la fecha y Notaría que informe el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, mediante comunicación escrita enviada a su domicilio o correo electrónico, de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, siempre y cuando el **ADQUIRIENTE ADHERENTE**: (i) haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y así sea informado a la **FIDUCIARIA** 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, (ii) que se haya terminado la obra por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y (iii) se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el **PROYECTO** y del cual surgirán los **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a que hace referencia este contrato.

No obstante, la fecha de firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato y que sea notificada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** al **ADQUIRIENTE ADHERENTE** podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y del **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **ADQUIRIENTE ADHERENTE** por la prórroga que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** dará aviso escrito, por correo electrónico 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 DESARROLLADOR 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, o cuando la profundidad de las fundaciones previstas en el estudio de suelos del Lote sobre el cual se desarrolla el **PROYECTO**, sean mayores a las requeridas por temas técnicos no previstos y sólo pudo ser visible su necesidad al momento de las excavaciones, o cuando la tardanza obedezca a causas imputables a las autoridades competentes en el recibo del proyecto, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del **PROYECTO** sin que medie culpa de **ALIANZA** o del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, huelga del personal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, de sus contratistas o proveedores, situaciones de orden público que suspendan su ejecución, paros o cierres nacionales, departamentales o municipales, medidas que impidan la circulación en el territorio nacional o municipal, etc. 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 DESARROLLADOR 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. El **ADQUIRIENTE ADHERENTE** desde ya autoriza al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** a realizar los trámites tendientes al registro de la escritura pública ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el **ADQUIRIENTE ADHERENTE** deberá cancelar en la Notaría el total de los gastos notariales, de rentas y registro correspondientes

En todo caso, si llegado el segundo 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, éste no ha asistido a la Notaría, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** un sanción equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en los inmuebles, quedando además el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** facultado para desistirse del presente contrato y en libertad de vincular con relación a las unidades de que trata el presente contrato, a nuevos **ADQUIRENTES ADHERENTES**, a partir de la fecha en que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** le notifique al **ADQUIRENTE ADHERENTE** la terminación del contrato y se haya dado apertura a un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **ALIANZA**. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material de los inmuebles al **ADQUIRENTE ADHERENTE**, éste deberá restituirlos simultáneamente al reembolso por parte de **ALIANZA** o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** de la suma de dinero que le corresponde. Si el **ADQUIRENTE ADHERENTE** no comparece a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas a su orden en un fondo de la cartera colectiva abierta administrado por **LA FIDUCIARIA**, entendiéndose con la suscripción de este documento la autorización expresa para ello. Para este efecto, el **ADQUIRENTE ADHERENTE** confiere mandato especial irrevocable y expreso al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y a la Gerencia del **PROYECTO**, para que éstos, (conjunta o separadamente), abran en su nombre, el mencionado fondo de la cartera colectiva abierta.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



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**, o como acto previo de la misma escritura, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

CLAUSULA VIGÉSIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega material de la(s) unidad(es) la efectuará directamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** al **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, y está prevista para que se realice en un plazo de VEINTICUATRO (24) meses, contados a partir del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, prorrogables automáticamente por CUATRO (4) meses más, fecha que está condicionada al cumplimiento por parte del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** de la totalidad de las obligaciones a su cargo contenidas en este documento y de la escrituración del **ACTIVO INMOBILIARIO RESULTANTE DEL PROYECTO** a su favor y a que (i) se haya decretado el cumplimiento de las condiciones de giro antes de la fecha estimada (ii) El **ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya realizado la entrega oportuna de los aportes que se ha obligado a efectuar (iii) la definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno (iv) El **ADQUIRIENTE ADHERENTE** tenga la aprobación definitiva del crédito o leasing habitacional, para cumplir el pago del 100% del valor del inmueble (v) estar instalados los correspondientes servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado de la etapa de la cual hacen parte los inmuebles, ya sean provisionales o definitivos (vi) se haya protocolizado la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, a menos de que la entrega, por algún motivo excepcional, se realice de manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia (vii) se haya registrado y/o adicionado el reglamento de propiedad horizontal (viii) que la entidad municipal entregue el correspondiente paz y salvo para efectuar la escrituración de los inmuebles (ix) no se presenten situaciones de orden público y económico que afecten la ejecución del proyecto inmobiliario.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **ADQUIRIENTE ADHERENTE** y un representante del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, 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 DESARROLLADOR 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 y desde ese momento serán de cargo de EL **ADQUIRENTE ADHERENTE** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material.

No obstante, el Adquirente Adherente podrá presentar objeciones relacionadas con diferencias sustanciales a las ofrecidas respecto del **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 DESARROLLADOR 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: En ningún caso **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR 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.

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



PARÁGRAFO CUARTO: 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 QUINTO: 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 SEXTO: EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y son responsabilidad de éste.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato serán por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en su totalidad. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del **ADQUIRIENTE ADHERENTE** exclusivamente. Estos deberán cancelarse directamente en la Notaría el día de la firma de la escritura pública correspondiente. 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 **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** se obliga a entregar materialmente el inmueble a paz y salvo por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad. Igualmente, a partir de la fecha de entrega material de los inmuebles 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.

En caso tal que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** deba cancelar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, para la consecución de los paz y salvos, que le permitan cumplir con la obligación de escriturar las unidades inmobiliarias, EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE** deberá pagarle al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, al momento de la firma de la escritura, el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material de las unidades inmobiliarias y el último día facturado y pagado.

Sin embargo, correrán por cuenta del **ADQUIRENTE ADHERENTE**, los gravámenes de valorización derivados de la ejecución de obras nuevas o reajustes de anteriores, que se derramen sobre los inmuebles desde la celebración del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional, o cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o 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 proporción al coeficiente de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al (los) inmueble frente al **PROYECTO**, deberá ser asumido íntegramente por **ADQUIRIENTE ADHERENTE**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en el que EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** citare al **ADQUIRENTE ADHERENTE** a la entrega material de los inmuebles y éste no se presentare en la fecha y hora indicados en la citación, o si en general por causas imputables al **ADQUIRENTE ADHERENTE** no se llevara a cabo la entrega material de los inmuebles, correrán por cuenta del **ADQUIRENTE ADHERENTE** los gastos, impuestos, tasas y contribuciones y todos los costos derivados de los inmuebles, desde la fecha de la citación a la entrega material.

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** hará entrega del inmueble objeto de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuesto predial y cuotas ordinarias y extraordinarias de administración (de ser el caso), hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán dichos gastos de cargo exclusivo de EL **ADQUIRENTE ADHERENTE**, al igual que toda reparación por daños o

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO** o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA: 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.

Adicionalmente, cobrará medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente más IVA por el registro de cada cesión que solicite EL **ADQUIRIENTE ADHERENTE**. No habrá lugar a este cobro si la cesión se efectúa por motivo de la aprobación de un crédito de leasing habitacional.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA: La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, 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 **CONTRATO DE ADHESIÓN**, a la dirección o correo electrónico registrados por EL **ADQUIRENTE ADHERENTE** en este contrato.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DURACIÓN FASE CONSTRUCTIVA: VEINTE (20) meses, prorrogables por CUATRO (4) más, contados a partir de la fecha de cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO**.

CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: El **BENEFICIARIO CONDICIONADO** directamente me(nos) puede desistir del negocio si: (i) presento mora en la entrega de mis(nuestros) aportes por 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 **CONTRATO DE ADHESIÓN**, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del inmueble. Para aplicar estos desistimientos ante ALIANZA será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** en ese sentido, (iii) Por demora superior a dos (2) meses en la suscripción de la escritura pública de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS, a partir de la fecha en la que haya sido citado para tal fin, imputable a mí(nosotros).

CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: DERECHOS DE LA VINCULACIÓN

Manifiesto que los siguientes son mis derechos de la vinculación

1. A ser registrado como acreedor beneficiario del encargo fiduciario en virtud de los aportes realizados por mí, en calidad de **ADQUIRIENTE ADHERENTE** en vigencia del **FIDEICOMISO**.
2. 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 DESARROLLADOR 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 **CONTRATO 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**.

ACUERDO POR DESISTIMIENTO

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



Alianza

Fiduciaria

LA PRESENTE CLÁUSULA ATIENDE A LA RELACIÓN DE CONSUMO EXISTENTE ENTRE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y EL S ADHERENTES. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD FIDUCIARIA Y EN SU CALIDAD DE SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y VOCERA DEL FIDEICOMISO NO HA PARTICIPADO EN SU ESTRUCTURACIÓN Y NEGOCIACIÓN. EL PRESENTE CONTRATO DE SANCIÓN POR DESISTIMIENTO NO HACE PARTE DE LOS TEXTOS APROBADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO DE FECHA 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021

Acuerdan el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO y EL ADQUIRENTE ADHERENTE, que en el evento en el que el ADQUIRENTE ADHERENTE decida desistir unilateralmente del negocio antes del vencimiento del plazo para cumplir las CONDICIONES DE GIRO; o si se hubiere configurado mora de más de sesenta (60) días en la entrega de recursos al Fideicomiso de acuerdo con el Plan de Aportes pactado; o si pasados dos (2) meses desde la citación a la firma de la escritura, no compareciere a firmarla; o si llegado el momento de escriturar las unidades inmobiliarias no acreditan los ADQUIRENTES ADHERENTES que les ha sido aprobado y legalizado el crédito para pagar el saldo adeudado, ni entreguen los recursos necesarios para quedar a paz y salvo de acuerdo con el plan de aportes pactado, o no cumplen con los términos de solicitud de crédito establecidos más adelante, quedará facultado el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO para llevar a cabo el desistimiento ante la Fiduciaria de acuerdo con el procedimiento aquí descrito y retener el cien por ciento (100%) de las sumas entregadas por el ADQUIRENTE ADHERENTE, sin que en ningún momento superen el equivalente al diez por ciento (10%) del valor del total de las sumas que el ADQUIRENTE ADHERENTE se obliga a entregar a el FIDEICOMISO indicadas en el presente contrato. .

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO Y EL ADQUIRENTE ADHERENTE pactan el ACUERDO POR DESISTIMIENTO, además de las causales previstas en el presente contrato el presente documento y las que se acuerden en los documentos anexos que éstos establezcan, con ocasión de las causales de desistimientos contemplados, autorizo(autorizamos) a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en la cláusula ACUERDO POR DESISTIMIENTO.

En en señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo el presente documento, el día _____ (____) del mes de _____ del año dos mil veinte____ (2.20_).

ADQUIRENTE ADHERENTE

Nombre: _____

Cédula: _____

Representante Legal

NIT. _____

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO

EDUARDO LOPERA PERONI

C.C. 8.030.983

Representante Legal

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



Alianza

Fiduciaria

GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

NIT. 900.282.413-2

EL FIDEICOMISO

CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. 43.733.043

Representante Legal

Alianza Fiduciaria S.A.

Como vocera y administradora del

FIDEICOMISO ENTREVILLAS ETAPA 2

NIT. 830.053.812-2

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES

| | |
|---|-------|
| Valor total de la vinculación: | _____ |
| Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula: | _____ |
| Aportes en efectivo | _____ |
| 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 DESARROLLADOR DEL PROYECTO al ADQUIRIENTE ADHERENTE. | _____ |

PLAN DE ENTREGA DE LOS APORTES EN EFECTIVO

| Cuota | Valor | Fecha (dd/mm/aa) |
|-------|-------|------------------|
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |

El presente contrato de vinculación fue aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021 y corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas también aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2021208087-008-000 del 05 de noviembre del 2021.



Total de la cuota inicial: _____

Total Financiación: _____

Para pagar la suma "Total Financiación" precedente, EL ADQUIRENTE ADHERENTE se obliga a solicitar en un plazo de ocho (8) días hábiles contados a partir de la fecha en la que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor de EL FIDEICOMISO. EL ADQUIRENTE ADHERENTE, declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en la que solicitará el crédito para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud, en forma tal que si ésta negare el préstamo, la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO. Transcurrido el plazo sin que EL ADQUIRENTE ADHERENTE haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, EL FIDEICOMITENTE podrá a su elección: A) Cobrar a EL ADQUIRENTE ADHERENTE, a partir del vencimiento de los ocho (8) días hábiles de la comunicación anterior sin que la solicitud se haya efectuado, intereses mensuales liquidados a la tasa comercial de mora más alta permitida por las disposiciones legales vigentes, sobre la suma descrita en "Total Financiación", evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del presente contrato. B) O EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO podrá requerir por comunicación escrita a EL ADQUIRENTE ADHERENTE para que éste(os) en el plazo de ocho (8) días hábiles adicionales cumpla(n) con esta obligación; si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO podrá(n) desistir el presente contrato por incumplimiento por parte de EL ADQUIRENTE ADHERENTE habiendo lugar al cobro de la sanción establecida en la cláusula de ACUERDO POR DESISTIMIENTO, sin necesidad de ningún tipo de declaración judicial, notificando de esta decisión tanto a la FIDUCIARIA como al ADQUIRENTE ADHERENTE a través de comunicación escrita.

Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y EL ADQUIRENTE ADHERENTE, no allega en un plazo adicional de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, se entenderá que hay incumplimiento, y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO podrá proceder en los términos de la cláusula de ACUERDO POR DESISTIMIENTO.

Medellin, 19 de septiembre de 2025

Señores

GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO ENTREVILLAS ET2

Ciudad

Referencia: Carta de Aprobación de crédito constructor – Proyecto Entrevillas ET2

Es grato comunicarles que, una vez realizados los estudios respectivos, ha sido aprobado el cupo de Crédito Constructor para la financiación del Proyecto Entrevillas ET2, ubicado en Medellín, Antioquia, en adelante el **PROYECTO**, con las siguientes condiciones y requisitos:

1. Condiciones:

- a) **Tomador/Cliente:** Fideicomiso Inmobiliario constituido para administrar el Proyecto y Grupo Inmobiliario del Sur S.A.S.;
- b) **Monto:** Crédito Constructor por valor máximo hasta COP\$30.000 MM. Incluye un preoperativo de COP\$1.500 MM;
- c) **Plazo:** Se otorga un plazo total de 29 meses a partir del primer desembolso, teniendo en cuenta que 20 meses son de obra y 9 meses de subrogación.
- d) **Amortización:** Capital al vencimiento con pago de intereses trimestrales.
- e) **Descripción del Proyecto:** Construcción de la 2da etapa de un proyecto de vivienda multifamiliar compuesto por 1 torre de 18 pisos, 2 sótanos y 4 Niveles de parqueadero, para 120 apartamentos, 120 parqueaderos privados. Cualquier modificación a las características del Proyecto deberá ser informada previamente al **BANCO**, quien podrá revocar su aprobación de crédito si dichas modificaciones afectan las condiciones técnicas, de diseño, financieras o jurídicas que el **BANCO** tomó en cuenta para la viabilidad del Proyecto, su financiación y su probabilidad de pago.
- f) **Tasa de Interés:** los intereses remuneratorios se liquidarán a la tasa vigente al momento desembolso del crédito preoperativo, la cual será informada previamente al Cliente para su aceptación.
- g) **Garantías:**
 - Hipoteca en primer grado constituida sobre lote en el que se desarrolla el proyecto con un área aproximada de 7.598 mts², ubicado en Medellín, Antioquia.
 - Firmas del Cliente, sus codeudores, garantes y/o avalistas en los títulos valores que el **BANCO** disponga para esta operación: (i) Soluciones Civiles S.A., identificada con NIT No 811.033.259-4, Inversionistas Inmobiliarios S.A.S., identificada con NIT No 900.242.672-2,

Ingeniería Inmobiliaria S.A.S., identificada con NIT No 811.000.056-4, FCR S.A.S., identificada con NIT No 800.058.809-3, Toro Santamaría Arquitectos S.A.S., identificada con NIT No 890.929.716-2, Acero y Concreto S.A.S., identificada con NIT No 811.026.401-5, Julián Vélez Upegui, identificado con C.C. No 70.107.487, Luis Carlos Lopera Upegui, identificado con C.C. No 70.058.297, Francisco Ignacio Correa Restrepo, identificado con C.C. No 71.594.978, Juan Rodrigo Toro Isaza, identificado con C.C. No 8.282.249, Camilo Andrés Ángel Saldarriaga, identificado con C.C. No 98.546.133, y (ii) Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO constituido para la administración del Proyecto.

- Fiducia inmobiliaria y fuente de pago (garantía mobiliaria) sobre el fideicomiso que se constituye para la administración del Proyecto. El Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria deberá ser aprobado por el **BANCO**; en caso de ya haberse suscrito, el **BANCO** podrá requerir que se celebre un Otrosí a dicho contrato fiduciario para cumplir con las condiciones de la financiación, documento que deberá ser aprobado por el **BANCO** y sin este no se realizarán desembolsos.

h) El **Ciente**, sus codeudores, garantes o avalistas deberán cumplir en todo momento con las condiciones estipuladas en el Reglamento de Crédito Constructor, en adelante el Reglamento, así como cualquier otra condición estipulada en cualquiera de los documentos que el **Ciente**, sus codeudores, garantes o avalistas hayan suscrito en cualquier momento con el **BANCO**. Como anexo a esta Carta de Aprobación se adjunta el Reglamento de Crédito constructor para su lectura y aprobación si así se considera.

2. Avalúo y estudio de títulos:

- Avalúo:** Adjuntar avalúo comercial del lote (máximo 1 año de expedido) practicado por un miembro inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, a satisfacción del **BANCO**. El arquitecto y/o evaluador autorizado para este Proyecto es: Felipe Rollano asistente@trazado.com.co y/o gerencia@trazado.com.co, Tel: 322 7266 o Cel: 312 2867064.
- Estudio de títulos:** Para la realización del estudio de títulos debe contactarse con nuestro abogado externo María Isabel Aramburo, juridica@cardinal.com.co, Celular 3206862180, a quien deberá presentar la documentación requerida.
- Hipoteca:** Una vez concluidos los procesos de avalúo y estudio de títulos coordinaremos la firma de la escritura con la notaría y daremos seguimiento del proceso de inscripción para obtener la primera copia de la escritura.

Los costos del avalúo y los estudios de títulos serán informados previamente y deberán ser cancelados por el **Ciente**.

3. Desembolsos Crédito Constructor:

a) **Preoperativo:** Las condiciones precedentes para el desembolso del tramo preoperativo se encontrarán reguladas en el Reglamento. Adicionalmente, se deberán cumplir con las siguientes condiciones especiales:

- Desembolso sujeto a cancelación de Crédito Constructor Entrevillas ET1.

b) **Avance de Obra:** Las condiciones precedentes para el(los) desembolso(s) se encontrarán reguladas en el Reglamento. Adicionalmente, se deberán cumplir con las siguientes condiciones especiales:

- Punto de equilibrio mínimo del 80% equivalente a ventas por COP \$48.460 MM.
- Equity Construcción: Se debe contar con inversión en obra con recursos propios por parte del Cliente, sus codeudores, garantes y/o avalistas por la suma de \$10.537 MM, de los cuales deben ser up front \$10.537 MM (Lote: \$2.924 MM y Construcción: \$7.613 MM), para el primer desembolso. Estos se aportarán en dinero en efectivo, debidamente certificado por la fiduciaria vocera y administradora del Cliente. Este aporte de recursos propios deberá ser verificado previamente por el BANCO. Para el equity up front de construcción, se requiere Certificación por parte del perito de lo invertido en la ejecución de obra. (Vía, Muro Contención, Parqueadero y Diseños)
- Equity adicional contingente: En el evento que se generan sobrecostos sobre el presupuesto inicial, estos deben ser cubiertos por parte del Cliente, sus codeudores, garantes y/o avalistas por la suma de \$1.500 MM aproximadamente. Este aporte de recursos propios deberá ser certificado por la fiduciaria vocera y administradora del Cliente y verificado previamente por el BANCO.
- El **Cliente** deberá abstenerse de realizar o aprobar cualquier tipo de negocio de permuta o cualquier otra figura o acuerdo mediante el cual el **Cliente** y/o cualquiera de los codeudores, garantes o avalistas se comprometa a enajenar unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a cambio de otros bienes o servicios ("**Canje**"), sin previa autorización escrita del **BANCO**.
- El **Cliente** deberá abstenerse de entregar materialmente la tenencia o posesión de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto hasta tanto no se haya pagado la correspondiente prorrata al **BANCO**.
- El **BANCO** evaluará el cierre financiero para el primer desembolso y de manera periódica cuando se presenten avances de obra equivalentes al 50%, 80% y último desembolso. El **BANCO** podrá realizar cierres financieros y solicitar información para ello en etapas o periodicidades a las aquí contempladas, obligándose el **Cliente** a entregar la información requerida.
- Previo a realizar cualquier desembolso, el Banco evaluara que el Deudor y el proyecto cumplan las políticas de riesgo que se encuentren vigentes en la fecha de dichos desembolsos.
- VoBo del área técnica Riesgo Constructor sobre: licencia de construcción, póliza todo riesgo constructor -TRC y póliza de responsabilidad civil extracontractual -RCE.

- Todos los reintegros de lote, equity y utilidades al constructor deben contar con VoBo de Banco Itaú

La vigencia del crédito corresponde al plazo del Crédito Constructor señalado en este documento. ***Para programar el primer desembolso por avance de obra, la ejecución de la obra debe estar mínimo sobre el 10% para que el BANCO gire los recursos.*** Igualmente, deberá presentar la constitución del seguro Todo Riesgo Construcción (TRC) cuyo beneficiario será el BANCO con vigencia por el tiempo de la construcción y asegurado mínimo por el 100% de los costos directos, la garantía hipotecaria contabilizada en el BANCO y la instalación de la valla aprobada por el BANCO.

[Nota: Para obras cuya licencia de construcción se haya radicado después del 1 de julio de 2017, en los desembolsos por avance de obra hasta la terminación de la estructura, se debe adjuntar el informe del supervisor técnico independiente sobre la ejecución de la obra de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente y aprobadas en la respectiva licencia.]

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones descritas en esta Carta de Aprobación, el Reglamento, las garantías o títulos valores o cualquier otro documento otorgado a favor del BANCO, dará a este el derecho de declarar el vencimiento anticipado del plazo del crédito otorgado, y ejecutar las garantías existentes reclamando por lo tanto la totalidad del saldo pendiente (capital, intereses, gastos de cobranza, impuestos, seguros y cualquier otro rubo pendiente).

Cada desembolso se hará de acuerdo con el avance de obra y a la presentación del informe de ventas y demás documentos o soportes que el BANCO requiera para verificar el avance del Proyecto. ***Los avances de obra tienen una vigencia de dos meses, cumplido este tiempo deberá actualizar el avance de obra para control del Proyecto. Los certificados de ventas tienen una vigencia de 30 días, por lo que el Cliente deberá remitir al banco de manera mensual los certificados emitidos por la fiduciaria y constructor en formato BANCO para la actualización de ventas y recaudos del Proyecto.*** Los sobrecostos que se presenten en el desarrollo del proyecto de construcción deberán ser cubiertos por el constructor o los accionistas de este y ser debidamente informados al BANCO, presentando una actualización del presupuesto y cronograma de obra como consecuencia de estos sobrecostos. Cualquier cambio en los planos o especificaciones de la obra deberán ser informados previamente y con antelación razonable al gerente de cuenta constructor y/o perito asignado al Proyecto.

El desembolso o utilización de la(s) línea(s) de la aprobación así como su disponibilidad y condiciones están sujetas a las condiciones precedentes identificadas en el Reglamento, en esta Carta de Aprobación y de manera adicional a las siguientes condiciones: (i) a la ausencia de restricciones de tesorería del BANCO y en general, al cumplimiento de los demás requisitos que el BANCO tenga a bien exigir; (ii) a que el Proyecto no haya tenido variaciones técnicas, financieras o legales o estructura de

fuentes de ingreso o canjes de unidades inmobiliarias a realizar, respecto de aquellas presentadas al BANCO para su análisis inicial, por lo cual de presentarse modificaciones en cualquier aspecto del Proyecto objeto de financiación, el BANCO podrá abstenerse de realizar nuevos desembolsos; (iii) a la verificación del cierre financiero periódico del Proyecto efectuado por el BANCO y (iv) a la ausencia de alertas, coincidencias o restricciones en materia del sistema de prevención de lavado de activos y/o financiación del terrorismo que haya implementado el BANCO.

El Cliente deberá entregar la información o documentación de índole técnico, financiero o legal que le sea requerida en cualquier momento por el BANCO como requisito previo para cualquier desembolso, y garantizará que la información allí contenida sea verídica. Ante la no entrega de la información o cuando se evidencien inconsistencias entre la información entregada o aquella que BANCO conozca de manera directa o reportada por la Fiduciaria administradora del Cliente o terceros, será causal para que el BANCO revoque su aprobación de crédito y se abstenga de efectuar nuevos desembolsos.

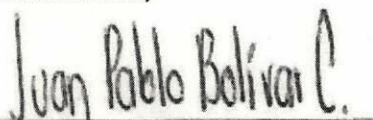
Adicionalmente, no se autorizan reintegros de lote ni Equity hasta la cancelación del crédito constructor salvo autorización escrita del BANCO.

Esta Carta de Aprobación tiene una vigencia de 180 días calendario. Vencido el término sin el cumplimiento de las condiciones indicadas, se requerirá la remisión de documentación para la realización de un nuevo análisis, quedando totalmente sin efecto esta Carta de Aprobación, lo anterior sin perjuicio del derecho del BANCO para solicitar en cualquier momento (inclusive durante este período de vigencia) la actualización de la información o documentación presentada para verificar el mantenimiento de las condiciones iniciales en los términos de esta Carta de Aprobación.

Esta Carta de Aprobación no genera ni modifica obligaciones para el BANCO hasta tanto no se hayan cumplido las distintas condiciones precedentes requeridas para que se efectúen los desembolsos señalados.

Queremos agradecer la confianza depositada en nuestra organización y seguir siendo su aliado en sus próximos proyectos.

Cordialmente,



Juan Pablo Bolívar Cuartas

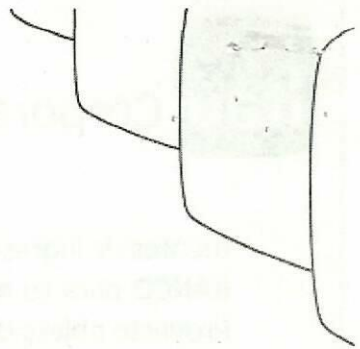
Segmento Constructor

juan.bolivar@itau.co

Calle 7 No. 39-215 Oficina 205 | Medellín - Colombia

Cel: (+57) 3117555676

Conexiones que impulsan negocios



En señal de conocimiento y aceptación de las condiciones de esta Carta de Aprobación y del Reglamento anexo, suscribe este documento: Eduardo Lopera Peroni, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.030.983, actuando en mi condición de Representante Legal de **GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT No. 900.282.413-2

Eduardo Lopera Peroni
Representante Legal
GRUPO INMOBILIARIO DEL SUR S.A.S.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-1019 de 2025
(Noviembre 13)
Trámite 05001-1-25-0512

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN C1-0259 DEL 29 DE MARZO DE 2022, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN TORRE 5 – ETAPA 5 DE LA UG 2, PLAN PARCIAL COLINAS DEL PORVENIR Y APROBACIÓN DE PISCINA.

El Curador Urbano Primero de Medellín (P), según Decreto Municipal No. 0313 de Abril 10 de 2025, 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 05001-1-25-0512 del 3 de Septiembre de 2025, PROYECTO MOKA S.A.S., identificado con NIT 900352813-6, en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO ENTREVILLAS ETAPA 2, a través de su representante legal el señor JUAN SEBASTIÁN LÓPEZ VASCO, identificado con cedula de ciudadanía No. 15.348.918, presentó solicitud de MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN C1-0259 DEL 29 DE MARZO DE 2025, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN TORRE 5 – ETAPA 5 DE LA UG 2, PLAN PARCIAL COLINAS DEL PORVENIR Y APROBACIÓN DE PISCINA, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1455203, 001-1354722, 001-1354721, 001-1354729, 001-1455202, en la Calle 12AA No. 55D - 120.
2. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 26 de septiembre de 2025.
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.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
5. La licencia de construcción con Resolución C1-0259 DEL 29 DE MARZO DE 2022, se encuentra vigente hasta el 25 de agosto de 2028.
6. Que sobre el predio objeto de solicitud se han expedido los siguientes actos administrativos:
Resolución C1-2135 del 1 de octubre de 2018, por medio de la cual se otorgó licencia de urbanización para las unidades de gestión 2 y 4 del plan parcial colinas del porvenir con construcción simultánea en la modalidad de obra nueva para la etapa 1.
Resolución C1-0899 del 09 de septiembre de 2019, por medio de la cual se otorgó modificación de licencia de urbanización para las unidades de gestión 2 y 4 del plan parcial colinas del porvenir con construcción simultánea en la modalidad de obra nueva para la etapa 1.
Resolución C1-0259 del 29 de marzo de 2022, por medio de la cual se otorga modificación de licencia de urbanización con Resolución C1-2135 de 2018 para las UG3 Y UG 4 del plan parcial colinas del porvenir y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 5 – torre 1 de la UG 2.
Resolución C1-0405 del 19 de mayo de 2022 y C1-0606 del 2 de agosto de 2022, por medio de la cual se aclara la Resolución C1-0259 del 29 de marzo de 2022.
Resolución C1-0299 del 7 de abril de 2022, por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa 6 – torre 2 de la UG2 del plan parcial colonas del porvenir. (Acto administrativo vencido y obras no ejecutadas durante su vigencia).
Resolución C1-0328 del 15 de mayo de 2024, por medio de la cual se otorga licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo.
Resolución C1-0496 del 16 de julio de 2024, por medio de la cual se otorga modificación de licencia vigente con resolución C1-0259 del 29 de marzo de 2022 y aprobación de planos para propiedad horizontal.
Resolución C1-0710 del 21 de agosto de 2025, por medio de la cual se otorga revalidación a la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 5 – torre 1 de la UG2 del plan parcial colinas del porvenir, aprobada con Resolución C1-0259 del 29 de marzo de 2022.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



7. Que con resolución C1-0328 del 15 de mayo de 2024, se otorga licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo, sin embargo, al no ser registrado ante las autoridades competentes, los certificados de libertad sobre los cuales recae la presente actuación son:

| CTL | LOTE | ÁREA |
|-------------|------|----------|
| 001-1455203 | L5E | 6173,88 |
| 001-1354721 | L4B | 1499,73 |
| 001-1354722 | L4C | 437,40 |
| 001-1354729 | L5B | 1066,47 |
| 001-1455202 | L5D | 2080,56 |
| Total: | | 11258,04 |

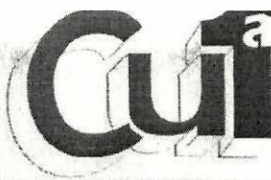
La conformación de la etapa de urbanización 5, objeto de modificación, se da por los predios resultantes, así:

| LOTE | ÁREA |
|--------|---------|
| L5E | 3502,18 |
| L4B | 1499,73 |
| L4C | 437,4 |
| L5B1 | 404,14 |
| L5D | 2080,56 |
| Total: | 7924,01 |

Que la licencia de construcción en la modalidad de ampliación, se otorga sobre los siguientes predios:

| LOTE | ÁREA |
|--------|---------|
| L5E | 3502,18 |
| L4B | 1499,73 |
| L4C | 437,4 |
| Total: | 5439,31 |

8. Que presenta Planos Arquitectónicos firmados por la Arquitecta MANUELA GÓMEZ VALENCIA, con matrícula profesional No. A271142013-1128280323
9. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil IVAN DARÍO SÁNCHEZ OSPINA, con matrícula profesional No. 05202145495ANT.
10. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil ROBERTO ROCHEL AWAD, con matrícula profesional No. 00000-13589CDN.
11. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil GIOVANNY ADOLFO ARRIETA FONTECHA, con matrícula profesional No. 0520271685ANT.
12. Que el constructor responsable es el ingeniero civil JULIÁN VÉLEZ UPEGUI, con matrícula profesional No. 0520215702ANT.
13. Que la presente solicitud consiste en la modificación de la etapa de urbanización 5 de la UG 2 del plan parcial colinas del porvenir, quedando con un área total 7924,01m² y en la cual se proyectan las etapas constructivas (torres) 4 y 5.
14. Que la presente solicitud consiste en la aprobación de la etapa constructiva 5 (torre 5) de le etapa de urbanización 5 de la UG 2 del plan parcial colinas del porvenir.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



7

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 se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana y sobretasa bomberil según cuenta de cobro No. **91295278**, por un valor de \$ **373.902.866,00**.
18. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos en la Resolución Nacional 1025 de 2021 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z6_D_4, categoría de uso del suelo Residencial Tipo 1, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 46 de 2006, Decreto municipal 409 de 2007 y 1521 de 2008, Decreto 0473 de 2015 – Plan Parcial Colinas del Porvenir y demás reglamentaciones complementarias. Además, las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCIÓN C1-0259 DEL 29 DE MARZO DE 2022, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN TORRE 5 – ETAPA 5 DE LA UG 2, PLAN PARCIAL COLINAS DEL PORVENIR Y APROBACIÓN DE PISCINA, a PROYECTO MOKA S.A.S., identificado con NIT 900352813-6, en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO ENTREVILLAS ETAPA 2, a través de su representante legal el señor JUAN SEBASTIÁN LÓPEZ VASCO, identificado con cedula de ciudadanía No. 15.348.918, en el predio ubicado en la Calle 12AA No. 55D - 120, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1455203, 001-1354722, 001-1354721, 001-1354729, 001-1455202.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Área del lote: 7.924,01m²

Área de modificación urbanización etapa 5: 7.924,01m²

Área de ampliación torre 5: 14.596,10m²

Área aprobación piscina: 98.00m²

Área total aprobada: 14.596,10m²

Uso de la edificación: Residencial

Tipología del proyecto: Vivienda multifamiliar

Número de pisos generados: 18 pisos

Número de destinaciones generadas: 120 viviendas, 120 cuartos útiles

Número de estacionamientos generados: 114 celdas carro privados, 20 cedas carro visitantes, 9 celdas visitantes motos

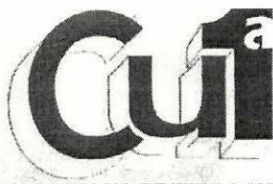
Obligación por construcción de equipamientos: 8.650,05 x 1% = 86.50m²

ETAPAS URBANÍSTICAS UG2 DEL PLAN PARCIAL COLINAS DEL PORVENIR

| | DESCRIPCIÓN | ETAPA URBANÍSTICA UG2 | | | | | |
|---|---|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|--------------|
| | | ETAPA 5 TORRE 4 | ETAPA 5 TORRE 5 | TOTAL, ETAPA 5 | ETAPA 6 TORRE 6 | TOTAL, UG2 | PLAN PARCIAL |
| 1 | ÁREA DEL LOTE (ABL) | 2.484,70 | 5.439,31 | 7.924,01 | 7.154,64 | 15.078,65 | |
| 2 | ÁREA A CEDER VIAS PUBLICAS OBLIGADAS CALLE 12 A SUR (Plancha 30 Plan Parcial) | 404,14 | | 404,14 | 662,33 | | |



| | | | | | | | |
|----|--|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 3 | ÁREA A ADECUAR POR FUERA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN BROCHE VIAL 03 (Plancha 30 Plan Parcial) | - | | | | | |
| 4 | ÁREA TOTAL A CEDER Y ADECUAR VÍAS PUBLICAS OBLIGADAS (3+4=5) (Plancha 30 Plan Parcial) | 404,14 | | 404,14 | 662,33 | | 1.234,00 |
| 5 | ÁREA A CEDER Y A ADECUAR PARA ESPACIO PUBLICO Y SUELO PARA EQUIPAMIENTO AL INTERIOR DE LA UNIDAD (Plancha 30 Plan Parcial) | | 1.499,73 | 1.499,73 | 987,00 | 2.486,73 | 2.349,00 |
| 6 | AJUSTE ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 Y 4 CON LOTE 7 | | | | 1.988,00 | 1.988,00 | 1.988,00 |
| 7 | AJUSTE ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 COMPRA DE METROS CUADRADOS DE LA UG5 CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE CESIÓN DEL COLEGIO | | | | 975,27 | | 1.113,00 |
| 8 | ÁREA TOTAL A CEDER PARA ESPACIO PUBLICO (5+6+7=8) (Artículo 48 del Plan Parcial) | - | 1.499,73 | 1.499,73 | 3.950,27 | 5.450,00 | 5.450,00 |
| 9 | ÁREA NETA PRIVADA (1-2-5=9) | 2.080,56 | 3.939,58 | 6.020,14 | 5.505,31 | 11.525,45 | |
| 10 | ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (Art. 41 Plan Parcial) ÁREA APARTAMENTOS + BALCÓN + ÚTILES + BASURAS + TÉCNICOS | | | | | | 21.246,00 |
| 11 | ÁREA PARA ÍNDICE DE USOS COMERCIALES (Art. 44 Plan Parcial) | | | | | | 1.062,00 |
| 12 | ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN CONVERTIDA DE USO COMERCIAL A RESIDENCIAL (Art. 44 Plan | | | | | | 1.593,00 |

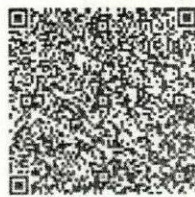


CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



7

| | | | | | | | |
|----|---|----------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | Parcial) | | | | | | |
| 13 | ÁREA TOTAL PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN | 9.380,01 | 8.650,05 | 18.030,06 | 7.080,12 | 25.110,18 | 22.839,00 |
| 14 | OCUPACIÓN MÁXIMA I.O. (Art, 41 Plan Parcial) | 1.618,90 | 1.488,08 | 3.106,98 | 1.049,35 | 4.156,33 | 5.277,53 |
| 15 | OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA (A CUMPLIR POR DENTRO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO (Art, 50 Plan Parcial) 1% DE ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | 93,80 | 86,50 | 180,30 | 70,80 | 251,10 | |
| 16 | OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR ÁREA DE COMERCIO (A CUMPLIR POR FUERA DE LA UNIDAD EN LA CENTRALIDAD BARRIAL (Art, 26 Plan Parcial) 1% DEL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m2) | | | | | | |
| 17 | PARQUEADEROS PRIVADOS: UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA TRES VIVIENDAS (1/3) (Art. 55 Plan Parcial) | 152 | 114 | 266 | 100 | 366 | 114 |
| 18 | PARQUEADEROS VISITANTES: UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA SEIS VIVIENDAS (1/6) (Art. 55 Plan parcial) | 21 | 20 | 41 | 16 | 57 | 57 |
| 19 | NUMERO TOTAL DE PARQUEADEROS DE MOTOS UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA VEINTE VIVIENDAS (1/20) (Art. 55 Plan parcial) CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD EN LA ETAPA | 1 | 12 | 9 | 21 | 0 | 21 |
| | | | | | | | 17 |



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

| | | | | | | | |
|----|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 20 | NUMERO TOTAL DE CUARTOS ÚTILES | 128 | 120 | 248 | 96 | 344 | |
| 21 | NUMERO DE TORRES | 1 | 1 | 2 | 1 | 3 | |
| 22 | NUMERO TOTAL DE APARTAMENTOS | 127 | 120 | 247 | 96 | 343 | 390 |
| 23 | ÁREA CONSTRUIDA DE APARTAMENTOS | 8.899,66 | 8.413,50 | 17.313,16 | 6.860,88 | 24.174,04 | |
| 24 | ÁREA CONSTRUIDA DE PUNTOS FIJOS+CUARTO MAQUINAS ASCENSOR | 2.563,68 | 2.336,25 | 4.899,93 | 1.922,76 | 6.822,69 | |
| 25 | ÁREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS CUBIERTOS | 5.791,42 | 3.506,36 | 9.297,78 | 4.022,34 | 13.320,12 | |
| 26 | ÁREA CONSTRUIDA ÚTILES EN PARQUEADEROS | | | | | | |
| 27 | ÁREA CONSTRUIDA EN CUARTOS ÚTILES EN TORRES | 278,08 | 236,55 | 514,63 | 187,92 | 702,55 | |
| 28 | ÁREA CONSTRUIDA DE SERVICIOS COLECTIVOS (AL INTERIOR DE LA UNIDAD-INCLUYE ADMON, LOBBY, VITALIZACIÓN, SALONES SOCIALES, PORTERÍA Y PISCINAS ENTRE OTROS) | 407,90 | 103,44 | 511,34 | - | 511,34 | |
| 29 | ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (23+24+25+26+27+28=29) | 17.940,74 | 14.596,10 | 32.536,84 | 12.993,90 | 45.530,74 | |
| 30 | ÁREAS ÚTIL PARA OBLIGACIÓN V.I.P | 2.080,56 | 6.098,55 | 8.179,11 | 5.505,31 | 13.684,42 | 10.581,00 |
| 31 | ÁREA PARA OBLIGACIÓN 20% ÁREA ÚTIL | 416,11 | 1.219,71 | 1.635,82 | 1.101,06 | 2.736,88 | 2.116,20 |
| 32 | ÁREA DE SENDEROS DE BOSQUE VERDE LOTE 1B TORRE 9 Y TORRE 10 | 2.305,09 | | 2.305,09 | | 2.305,09 | |

| ETAPA 5 | | | | |
|-------------|--|-----------------|-----------------|---------------|
| DESCRIPCIÓN | | ETAPA 5 TORRE 4 | ETAPA 5 TORRE 5 | TOTAL ETAPA 5 |
| | | | | |



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



7

| | | | | |
|----|---|----------|------------|-----------|
| 1 | ÁREA DEL LOTE (ABL) | 2.484,70 | 5.439,31 | 7.924,01 |
| 2 | ÁREA A CEDER VÍAS PUBLICAS OBLIGADAS CALLE 12 A SUR (Plancha 30 Plan Parcial) | 404,14 | | 404,14 |
| 3 | ÁREA A ADECUAR POR FUERA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN BROCHE VIAL 03 (Plancha 30 Plan Parcial) | | - | |
| 4 | ÁREA TOTAL A CEDER Y ADECUAR VÍAS PUBLICAS OBLIGADAS (3+4=5) (Plancha 30 Plan Parcial) | 404,14 | | 404,14 |
| 5 | ÁREA A CEDER Y A ADECUAR PARA ESPACIO PUBLICO Y SUELO PARA EQUIPAMIENTO AL INTERIOR DE LA UNIDAD (Plancha 30 Plan Parcial) | | 1.499,73 | 1.499,73 |
| 6 | AJUSTE ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 Y 4 CON LOTE 7 | | | |
| 7 | AJUSTE ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 COMPRA DE METROS CUADRADOS DE LA UG5 CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE CESIÓN DEL COLEGIO | | | |
| 8 | ÁREA TOTAL A CEDER PARA ESPACIO PUBLICO (5+6+7=8) (Artículo 48 del Plan Parcial) | | - 1.499,73 | 1.499,73 |
| 9 | ÁREA NETA PRIVADA (1-2-5=9) | 2.080,56 | 3.939,58 | 6.020,14 |
| 10 | ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (Art. 41 Plan Parcial) ÁREA APARTAMENTOS + BALCÓN + ÚTILES + BASURAS + TÉCNICOS | | | |
| 11 | ÁREA PARA ÍNDICE DE USOS COMERCIALES (Art. 44 Plan Parcial) | | | |
| 12 | ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN CONVERTIDA DE USO COMERCIAL A RESIDENCIAL (Art. 44 Plan Parcial) | | | |
| 13 | ÁREA TOTAL PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN | 9.380,01 | 8.650,05 | 18.030,06 |
| 14 | OCUPACIÓN MÁXIMA I.O. (Art. 41 Plan Parcial) | 1.618,90 | 1.488,08 | 3.106,98 |
| 15 | OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA (A CUMPLIR POR DENTRO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO (Art. 50 Plan Parcial) 1% DE ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | 93,80 | 86,50 | 180,30 |
| 16 | OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR ÁREA DE COMERCIO (A CUMPLIR POR FUERA DE LA UNIDAD EN LA CENTRALIDAD BARRIAL (Art. 26 Plan Parcial) 1% DEL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m2) | | | |
| 17 | PARQUEADEROS PRIVADOS: UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA TRES VIVIENDAS (1/3) (Art. 55 Plan Parcial) | 152 | 114 | 266 |
| 18 | PARQUEADEROS VISITANTES: UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA SEIS VIVIENDAS (1/6) (Art. 55 Plan parcial) | 21 | 20 | 41 |



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



| | | | | |
|----|--|-----------|-----------|-----------|
| 19 | NUMERO TOTAL DE PARQUEADEROS DE MOTOS UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA VEINTE VIVIENDAS (1/20) (Art. 55 Plan parcial) CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD EN LA ETAPA 1 | 12 | 9 | 21 |
| 20 | NUMERO TOTAL DE CUARTOS ÚTILES | 128 | 120 | 248 |
| 21 | NUMERO DE TORRES | 1 | 1 | 2 |
| 22 | NUMERO TOTAL DE APARTAMENTOS | 127 | 120 | 247 |
| 23 | ÁREA CONSTRUIDA DE APARTAMENTOS | 8.899,66 | 8.413,50 | 17.313,16 |
| 24 | ÁREA CONSTRUIDA DE PUNTOS FIJOS+CUARTO MAQUINAS ASCENSOR | 2.563,68 | 2.336,25 | 4.899,93 |
| 25 | ÁREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS CUBIERTOS | 5.791,42 | 3.506,36 | 9.297,78 |
| 26 | ÁREA CONSTRUIDA ÚTILES EN PARQUEADEROS | | | |
| 27 | ÁREA CONSTRUIDA EN CUARTOS ÚTILES EN TORRES | 278,08 | 236,55 | 514,63 |
| 28 | ÁREA CONSTRUIDA DE SERVICIOS COLECTIVOS (AL INTERIOR DE LA UNIDAD-INCLUYE ADMON, LOBBY, VITALIZACION, SALONES SOCIALES, PORTERIA Y PISCINAS ENTRE OTROS) | 407,90 | 103,44 | 511,34 |
| 29 | ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (23+24+25+26+27+28=29) | 17.940,74 | 14.596,10 | 32.536,84 |
| 30 | ÁREAS UTIL PARA OBLIGACION V.I.P | 2.080,56 | 6.098,55 | 8.179,11 |
| 31 | ÁREA PARA OBLIGACION 20% ÁREA ÚTIL | 416,11 | 1.219,71 | 1.635,82 |
| 32 | ÁREA DE SENDEROS DE BOSQUE VERDE LOTE 1B TORRE 9 Y TORRE 10 | 2.305,09 | | 2.305,09 |

NOTAS:

1,- SUELO TOTAL SENDERO DE BOSQUE VERDE = 10380,92 m²

2,- DIFERENCIA A FAVOR EN SENDERO DE BOSQUE VERDE = 6196,63 m²

| LOTEO ANTERIOR UG2 | | | |
|--------------------|-----------------------------|----------|------------------------|
| LOTE | PUNTOS | ÁREA | OBSERVACIONES |
| L4B | 6-7-8-45-46-70-6 | 1.499,73 | CESIÓN ESPACIO PUBLICO |
| L4C | 45-9-10-46-45 | 437,40 | URBANIZABLE |
| L5D | 58-75-76-77-78-79-80-58 | 2.080,56 | URBANIZABLE |
| L5E | 80-10-9-45-4-81-77-78-79-80 | 6.173,88 | URBANIZABLE |
| LEF | 75-76-77-81-3-75 | 2.833,61 | URBANIZABLE |
| L5B | 3-58-60-59-2-3 | 1.066,47 | CESIÓN VIAL |



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



7

| | | | |
|-----------|----------------|-----------|------------------------|
| L5C | 4-5-6-7-8-45-4 | 987,00 | CESIÓN ESPACIO PUBLICO |
| TOTAL UG2 | | 15.078,65 | |

| LOTEO ACTUAL UG2 | | | |
|------------------|------------------------------|-----------|------------------------|
| LOTE | PUNTOS | ÁREA | OBSERVACIONES |
| L4B | 6-7-8-45-46-70-6 | 1.499,73 | CESIÓN ESPACIO PUBLICO |
| L4C | 45-9-10-46-45 | 437,40 | URBANIZABLE |
| L5D | 58-75-76-77-78-79-80-58 | 2.080,56 | URBANIZABLE |
| L5E | 80-10-9-45-83-82-77-78-79-80 | 3.502,18 | URBANIZABLE |
| L5F | 75-76-77-82-83-45-4-3-75 | 5.505,31 | URBANIZABLE |
| L5B1 | 75-58-60-59-81-75 | 404,14 | CESIÓN VIAL |
| L5B2 | 2-3-75-81-2 | 662,33 | CESIÓN VIAL |
| L5C | 4-5-6-7-8-45-4 | 987,00 | CESIÓN ESPACIO PUBLICO |
| TOTAL, UG2 | | 15.078,65 | |

| ETAPA URBANÍSTICA UG2 (ENTREVILLAS) | | |
|-------------------------------------|----------------|------------------------|
| ETAPA 5 (TORRE 4 - TORRE 5) | | |
| LOTE | ÁREA | OBSERVACIONES |
| L4B | 1499,73 | CESIÓN ESPACIO PÚBLICO |
| L4C | 437,4 | URBANIZABLE |
| L5D | 2080,56 | URBANIZABLE |
| L5E | 3502,18 | URBANIZABLE |
| L5B1 | 404,14 | CESIÓN VIAL |
| TOTAL | <u>7924,01</u> | |

Nomenclatura específica según Oficio de la Subsecretaría de Catastro – Medellín

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

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z6_D_4 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.

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), en lo que sea aplicable al proyecto, por tanto, deberá acatarlas y cumplirlas.



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

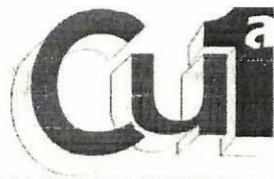
1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o 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 la NSR-10.
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. Las edificaciones de más de tres (3) pisos, así como aquellas que congreguen público como los equipamientos, edificaciones de usos comerciales y de servicios y edificaciones con diferentes usos, contarán con tanques para almacenamiento de agua potable con la finalidad de prever la falta temporal del servicio público domiciliario y demás disposiciones contenidas en el artículo 231 del Decreto 471 de 2018.
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 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. 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.

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 la establecida en la Resolución C1-0259 DEL 29 DE MARZO DE 2022, la cual se encuentra vigente hasta el 25 de agosto de 2028.

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.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

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 Trece (13) días del mes de Noviembre del año Dos mil veinticinco (2025).

[Handwritten signature]

MARCO ANTONIO JARAMILLO OSPINA
 Curador Urbano Primero de Medellín (P)
 Decreto 0313 de 2025



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
 Marco Antonio Jaramillo Ospina

NOTIFICACIÓN

Procede recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, los cuales puede presentar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.



Resolución No. C1-1019
 Fecha: 13-nov.-2025
 Radicado No. 05001-1-25-0512
 Notificación: 14-nov.-2025 10:52 a.m.
 Renuncia a Terminos: **SÍ**

TITULAR: EDUARDO LOPERA PERONI
 CC. 8030983

NOTIFICADOR: DAVID OYOLA COCHERO

[Handwritten signature]



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
 Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA



Resolución No. C1-1019/2025
 Fecha: 13-nov.-2025
 Radicado No. 05001-1-25-0512
 Fecha Notificación: 14-nov.-2025
 Fecha en Firme: 18-nov.-2025
 Vigente hasta: ---

Curador Urbano
 DOC

[Handwritten signature]



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0259 de 2022
(Marzo 29)
Trámite 05001-1-21-2625

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN CON RESOLUCIÓN C1-2135 DE 2018 PARA LAS UG2 Y UG4 DEL PLAN PARCIAL COLINAS DEL PROVENIR Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 5 – TORRE 1 DE LA UG2

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 05001-1-21-2625 de Diciembre 21 de 2021, PROYECTO MOKA S.A.S., NIT 900352813-6, en calidad de fideicomitente, solicitó MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN CON RESOLUCIÓN C1-2135 DE 2018 DE UG2 Y UG4 DEL PLAN PARCIAL COLINAS DEL PROVENIR Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 5 – TORRE 1 DE LA UG2 PROYECTO ENTREVILLAS, en el predio identificado con folios de matrículas No. 1354735/1354722, ubicado en la Calle 12AA Sur X Carrera 55D LOTE 0077 / Calle 11B Sur X Carrera 58 LOTE 0070.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma 21 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.
4. Que presenta fotografía de la valla (o aviso) de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
5. Que presenta copia de la Resolución No. C1-2135 del 01 de octubre 2018, la cual otorgo LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 Y 4 DEL PLAN PARCIAL COLINAS DEL PORVENIR CON CONSTRUCCIÓN SIMULTANEA EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LA ETAPA 1.
6. Que presenta copia de la Resolución No. C1-0899 del 09 de septiembre de 2019, la cual otorgo MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 Y 4 DEL PLAN PARCIAL COLINAS DEL PORVENIR CON CONSTRUCCIÓN SIMULTANEA EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LA ETAPA 1, CON RESOLUCIÓN C1-2135 DE 2018.
7. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto MANUELA GÓMEZ VALENCIA con matrícula profesional No. A271142013-1128280323.
8. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil IVÁN DARÍO SÁNCHEZ OSPINA con matrícula profesional No. 05202145495ANT.
9. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil ROBERTO ROCHEL AWAD con matrícula profesional No. 0000-13589CND.
10. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil GIOVANNY ADOLFO ARRIETA FONTECHA con matrícula profesional No. 0520271685ANT.
11. Que el constructor responsable es el ingeniero civil JULIÁN VÉLEZ UPEGUI con matrícula profesional No. 0520215702ANT.
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 al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

Nuevo paramento y/o retroceso: Cumplir con vías obligadas según oficio de respuesta al radicado 201710260357 y plano de incorporación topográfica y diseño vial con oficio de respuesta al radicado 201710293723.

Observaciones: Respetar zonas verdes, parqueaderos, vías internas y otros retiros según normas y planos aprobados.

14. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 90977173, por un valor de \$ 79.009.000.
15. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z6_D_4, categoría de uso del suelo Residencial Tipo 1, cumpliendo con los



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 46 de 2006, Decreto municipal 409 de 2007 y 1521 de 2008, Decreto 0473 de 2015 – Plan Parcial Colinas del Porvenir y demás reglamentaciones complementarias. Además las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN CON RESOLUCIÓN C1-2135 DE 2018 DE UG2 Y UG4 DEL PLAN PARCIAL COLINAS DEL PROVENIR Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE LA ETAPA 5 – TORRE 1 DE LA UG2 PROYECTO ENTREVILLAS, a PROYECTO MOKA S.A.S., NIT 900352813-6, en calidad de fideicomitente, en el predio ubicado en la Calle 12AA Sur X Carrera 55D LOTE 0077 / Calle 11B Sur X Carrera 58 LOTE 0070, identificado con matrículas inmobiliarias 1354735/1354722.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN UNIDAD DE GESTIÓN 2

| | DESCRIPCION | ETAPA URBANISTICA UG4 | | | | TOTAL UG4 | PLAN PARCIAL |
|----|--|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------|--------------|
| | | ETAPA 1 TORRE 1 | ETAPA 2 TORRE 2 | ETAPA 3 TORRE 3 | ETAPA 4 PARQUEADEROS | | |
| 1 | ÁREA DEL LOTE (ABL) | 5.408,35 | 7.224,93 | 10.080,36 | 839,60 | 23.553,24 | |
| 2 | ÁREA A CEDER VÍAS PUBLICAS OBLIGADAS VALLE 12 A SUR (Plancha 30 Plan Parcial) | 694,22 | | 305,02 | | 999,24 | |
| 3 | ÁREA A ADECUAR POR FUERA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN BROCHE VIAL 03 (Plancha 30 Plan Parcial) | | 818,00 | | | 818,00 | |
| 4 | ÁREA TOTAL A CEDER Y ADECUAR VÍAS PUBLICAS OBLIGADAS (3+4=5) (Plancha 30 Plan Parcial) | | | | | 1.817,24 | 2.116,00 |
| 5 | ÁREA A CEDER Y A ADECUAR PARA ESPACIO PUBLICO Y SUELO PARA EQUIPAMIENTO AL INTERIOR DE LA UNIDAD (Plancha 30 Plan Parcial) | 2.252,47 | 3.680,12 | 6.623,78 | | 12.556,37 | 12.695,00 |
| 6 | AJUSTE ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 Y 4 CON LOTE 7 | | | 499,63 | | 499,63 | 361,00 |
| 7 | AJUSTE ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 COMPRA DE METROS CUADRADOS DE LA UG5 CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE CESIÓN DEL COLEGIO | | | | | | |
| 8 | ÁREA TOTAL A CEDER PARA ESPACIO PUBLICO (5+6+7=8) (Artículo 48 del Plan Parcial) | | | | | 13.056,00 | 13.056,00 |
| 9 | ÁREA NETA PRIVADA (1-2-5=9) | 2.461,66 | 3.544,81 | 3.151,56 | 839,60 | 9.997,63 | |
| 10 | ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (Art. 41 Plan Parcial) ÁREA APARTAMENTOS + BALCÓN + ÚTILES + BASURAS + TÉCNICOS | | | | | | 35.286,48 |



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



| | | | | | | | |
|----|---|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 11 | ÁREA PARA ÍNDICE DE USOS COMERCIALES (Art. 44 Plan Parcial) | | | | | | 1.764,15 |
| 12 | ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN CONVERTIDA DE USO COMERCIAL A RESIDENCIAL (Art. 44 Plan Parcial) | | | | | | 2.646,23 |
| 13 | ÁREA TOTAL PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN | 11.900,30 | 14.517,84 | 9.242,75 | | 35.660,89 | 37.932,71 |
| 14 | OCUPACIÓN MÁXIMA I.O. (Art. 41 Plan Parcial) | 2.016,80 | 1.115,84 | 1.588,06 | 486,94 | 5.207,64 | 8.243,00 |
| 15 | OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA (A CUMPLIR POR DENTRO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO (Art. 50 Plan Parcial) 1% DE ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | 117,10 | 145,30 | 91,98 | | 354,39 | |
| 16 | OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR ÁREA DE COMERCIO (A CUMPLIR POR FUERA DE LA UNIDAD EN LA CENTRALIDAD BARRIAL (Art. 26 Plan Parcial) 1% DEL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m2) | | | | | | |
| 17 | PARQUEADEROS PRIVADOS: UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA TRES VIVIENDAS (1/3) (Art. 55 Plan Parcial) | 145 | 135 | 115 | 63 | 458 | 148 |
| 18 | PARQUEADEROS VISITANTES: UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA SEIS VIVIENDAS (1/6) (Art. 55 Plan parcial) | 34 | 0 | 17 | 23 | 74 | 74 |
| 19 | NUMERO TOTAL DE PARQUEADEROS DE MOTOS UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA VEINTE VIVIENDAS (1/20) (Art. 55 Plan parcial) CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD EN LA ETAPA 1 | 27 | 0 | 0 | 0 | 27 | 24 |
| 20 | NUMERO TOTAL DE CUARTOS ÚTILES | 149 | 194 | 102 | | 445 | |
| 21 | NUMERO DE TORRES | 1 | 1 | 1 | | 3 | |
| 22 | NUMERO TOTAL DE APARTAMENTOS | 149 | 194 | 102 | | 445 | |
| 23 | ÁREA CONSTRUIDA DE APARTAMENTOS | 11.332,95 | 14.176,08 | 8.911,91 | | 34.420,94 | |
| 24 | ÁREA CONSTRUIDA DE PUNTOS FIJOS+CUARTO MAQUINAS ASCENSOR | 2.752,30 | 3.573,08 | 2.131,15 | | 8.456,53 | |
| 25 | ÁREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS CUBIERTOS | 6.593,85 | 3.691,00 | 4.285,15 | 1.460,82 | 16.030,82 | |



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



| | | | | | | | |
|----|---|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|
| 26 | ÁREA CONSTRUIDA ÚTILES EN PARQUEADEROS | - | | | | | |
| 27 | ÁREA CONSTRUIDA EN CUARTOS ÚTILES EN TORRES | 377,50 | 308,26 | 285,94 | | 971,70 | |
| 28 | ÁREA CONSTRUIDA DE SERVICIOS COLECTIVOS (AL INTERIOR DE LA UNIDAD- INCLUYE ADMON, LOBBY, VITALIZACION, SALONES SOCIALES, PORTERÍA Y PISCINAS ENTRE OTROS) | 535,76 | 159,68 | 78,38 | | 773,82 | |
| 29 | ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (23+24+25+26+27+28=29) | 21.592,36 | 21.908,10 | 15.692,53 | 1.460,82 | 60.653,81 | |
| 30 | ÁREAS ÚTIL PARA OBLIGACIÓN V.I.P | 2.461,66 | 3.544,81 | 3.151,56 | 839,60 | 9.997,63 | 9.997,63 |
| 31 | ÁREA PARA OBLIGACIÓN 20% ÁREA ÚTIL | 492,33 | 708,96 | 630,31 | 167,92 | 1.999,53 | 1.906,20 |
| 32 | ÁREA DE SENDEROS DE BOSQUE VERDE LOTE 1B TORRE 9 Y TORRE 10 | 511,18 | 811,62 | 583,40 | | 1.906,20 | |

| | DESCRIPCIÓN | ETAPA URBANÍSTICA UG2 | | | | PLAN PARCIAL |
|---|--|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------|
| | | ETAPA 5 TORRE 1 | ETAPA 6 TORRE 2 | ETAPA 7 TORRE 3 | TOTAL UG2 | |
| 1 | ÁREA DEL LOTE (ABL) | 4.646,76 | 7.598,28 | 3.271,01 | 15.516,05 | |
| 2 | ÁREA A CEDER VÍAS PUBLICAS OBLIGADAS VALLE 12 A SUR (Plancha 30 Plan Parcial) | 1.066,47 | | | | |
| 3 | ÁREA A ADECUAR POR FUERA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN BROCHE VIAL 03 (Plancha 30 Plan Parcial) | | | | | |
| 4 | ÁREA TOTAL A CEDER Y ADECUAR VÍAS PUBLICAS OBLIGADAS (3+4=5) (Plancha 30 Plan Parcial) | 1.066,47 | | | | 1.234,00 |
| 5 | ÁREA A CEDER Y A ADECUAR PARA ESPACIO PUBLICO Y SUELO PARA EQUIPAMIENTO AL INTERIOR DE LA UNIDAD (Plancha 30 Plan Parcial) | | 1.499,73 | 987,00 | 2.486,73 | 2.349,00 |
| 6 | AJUSTE ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 Y 4 CON LOTE 7 | | | 1.988,00 | 1.988,00 | 1.988,00 |
| 7 | AJUSTE ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 COMPRA DE METROS CUADRADOS DE LA UG5 CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE CESIÓN DEL COLEGIO | | | 975,27 | | 1.113,00 |
| 8 | ÁREA TOTAL A CEDER PARA ESPACIO PUBLICO (5+6+7=8) (Artículo 48 del Plan Parcial) | - | 1.499,73 | 3.950,27 | 5.450,00 | 5.450,00 |



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



| | | | | | | |
|----|---|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 9 | ÁREA NETA PRIVADA (1-2-5=9) | 3.580,29 | 6.098,55 | 2.284,01 | 11.962,85 | |
| 10 | ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (Art. 41 Plan Parcial) ÁREA APARTAMENTOS + BALCÓN + ÚTILES + BASURAS + TÉCNICOS | | | | | 21.246,00 |
| 11 | ÁREA PARA ÍNDICE DE USOS COMERCIALES (Art. 44 Plan Parcial) | | | | | 1.062,00 |
| 12 | ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN CONVERTIDA DE USO COMERCIAL A RESIDENCIAL (Art. 44 Plan Parcial) | | | | | 1.593,00 |
| 13 | ÁREA TOTAL PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN | 9.151,98 | 8.650,05 | 7.262,64 | 25.064,67 | 22.839,00 |
| 14 | OCUPACIÓN MÁXIMA I.O. (Art. 41 Plan Parcial) | 1.555,95 | 1.488,08 | 957,40 | 4.001,43 | 5.277,53 |
| 15 | OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA (A CUMPLIR POR DENTRO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO (Art. 50 Plan Parcial) 1% DE ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | 91,52 | 86,50 | 72,63 | 250,65 | |
| 16 | OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR ÁREA DE COMERCIO (A CUMPLIR POR FUERA DE LA UNIDAD EN LA CENTRALIDAD BARRIAL (Art. 26 Plan Parcial) 1% DEL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m2) | | | | | |
| 17 | PARQUEADEROS PRIVADOS: UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA TRES VIVIENDAS (1/3) (Art. 55 Plan Parcial) | 154 | 114 | 120 | 388 | 114 |
| 18 | PARQUEADEROS VISITANTES: UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA SEIS VIVIENDAS (1/6) (Art. 55 Plan parcial) | 21 | 20 | 16 | 57 | 57 |
| 19 | NUMERO TOTAL DE PARQUEADEROS DE MOTOS UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA VEINTE VIVIENDAS (1/20) (Art. 55 Plan parcial) CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD EN LA ETAPA 1 | 10 | 9 | 0 | 19 | 17 |
| 20 | NUMERO TOTAL DE CUARTOS ÚTILES | 127 | 120 | 96 | 343 | |
| 21 | NUMERO DE TORRES | 1 | 1 | 1 | 3 | |
| 22 | NUMERO TOTAL DE APARTAMENTOS | 127 | 120 | 96 | 343 | 390 |
| 23 | ÁREA CONSTRUIDA DE APARTAMENTOS | 8.899,66 | 8.413,50 | 7.074,60 | 24.387,76 | |



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



| | | | | | | |
|----|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 24 | ÁREA CONSTRUIDA DE PUNTOS FIJOS+CUARTO MAQUINAS ASCENSOR | 2.492,00 | 2.336,25 | 1.869,00 | 6.697,25 | |
| 25 | ÁREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS CUBIERTOS | 5.840,21 | 3.506,36 | 3.930,39 | 13.276,96 | |
| 26 | ÁREA CONSTRUIDA ÚTILES EN PARQUEADEROS | | | | | |
| 27 | ÁREA CONSTRUIDA EN CUARTOS ÚTILES EN TORRES | 252,32 | 236,55 | 188,04 | 676,91 | |
| 28 | ÁREA CONSTRUIDA DE SERVICIOS COLECTIVOS (AL INTERIOR DE LA UNIDAD-INCLUYE ADMON, LOBBY, VITALIZACION, SALONES SOCIALES, PORTERÍA Y PISCINAS ENTRE OTROS) | 125,34 | 103,44 | 607,95 | 836,73 | |
| 29 | ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (23+24+25+26+27+28=29) | 17.609,53 | 14.596,10 | 13.669,98 | 45.875,61 | |
| 30 | ÁREAS ÚTIL PARA OBLIGACIÓN V.I.P | 3.580,29 | 6.098,55 | 2.284,01 | 11.962,85 | 10.581,00 |
| 31 | ÁREA PARA OBLIGACIÓN 20% ÁREA ÚTIL | 716,06 | 1.219,71 | 456,80 | 2.392,57 | 2.116,20 |
| 32 | ÁREA DE SENDEROS DE BOSQUE VERDE LOTE 1B TORRE 9 Y TORRE 10 | 2.305,09 | | | 2.305,09 | |
| | NOTAS: | | | | | |
| | 1.- SUELO TOTAL SENDERO DE BOSQUE VERDE = 10380,92 m2 | | | | | |
| | 2.- DIFERENCIA A FAVOR EN SENDERO DE BOSQUE VERDE = 6196,63 m2 | | | | | |

| LOTEO UG1 | | | |
|-----------|-----------------------|----------|---------------|
| LOTE | PUNTOS | AREA | OBSERVACIONES |
| L6A | 1-66-65-67-36-37-38-1 | 8.635,70 | URBANIZABLE |
| L6B | 2-59-65-66-2 | 903,73 | CESION VIAL |
| TOTAL UG1 | | 9.539,43 | |

| LOTEO UG2 | | | |
|-----------|-----------------------------|----------|------------------------|
| LOTE | PUNTOS | ÁREA | OBSERVACIONES |
| L4B | 6-7-8-45-46-70-6 | 1.499,73 | CESIÓN ESPACIO PUBLICO |
| L4C | 45-9-10-46-45 | 437,40 | URBANIZABLE |
| L5D | 58-75-76-77-78-79-80-58 | 2.080,56 | URBANIZABLE |
| L5E | 80-10-9-45-4-81-77-78-79-80 | 6.173,88 | URBANIZABLE |
| LEF | 75-76-77-81-3-75 | 2.833,61 | URBANIZABLE |
| L5B | 3-58-60-59-2-3 | 1.066,47 | CESIÓN VIAL |



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



| | | | |
|-----------|----------------|-----------|------------------------|
| L5C | 4-5-6-7-8-45-4 | 987,00 | CESIÓN ESPACIO PUBLICO |
| TOTAL UG2 | | 15.078,65 | |

| LOTEO UG3 | | | |
|-----------|-------------------------------|-----------|---------------|
| LOTE | PUNTOS | AREA | OBSERVACIONES |
| L7A | 65-64-33-34-35-67-65 | 8.322,14 | URBANIZABLE |
| L7B | 59-60-61-62-26-27-63-64-65-59 | 989,70 | CESION VIAL |
| L7C | 64-63-28-69-68-74-32-33-64 | 1.320,83 | CESION VIAL |
| L7D | 28-29-30-31-74-68-69-28 | 737,53 | URBANIZABLE |
| TOTAL UG3 | | 11.370,20 | |

| LOTEO UG4 | | | |
|-----------|--|-----------|------------------------|
| LOTE | PUNTOS | AREA | OBSERVACIONES |
| L1A | 52-53-54-55-56-57-52 | 2.461,66 | URBANIZABLE |
| L1B | 51-73-62-61-57-52-51 | 694,22 | CESIÓN VIAL |
| L1C | 20-21-22-23-24-25-73-51-75-50-49-72-20 | 2.252,47 | CESIÓN ESPACIO PUBLICO |
| L2E | 48-49-50-75-53-54-55-56-74-47-48 | 3.544,81 | URBANIZABLE |
| L2B | 71-16-17-18-19-72-49-48-71 | 3.680,12 | CESIÓN ESPACIO PUBLICO |
| L2C | 53-75-51-52-53 | 839,60 | URBANIZABLE |
| L3A | 46-47-74-56-57-58-80-10-46 | 3.151,56 | URBANIZABLE |
| L3B | 58-57-61-60-58 | 305,02 | CESIÓN VIAL |
| L3C | 11-12-13-14-15-71-48-47-46-70-11 | 3.381,23 | CESIÓN ESPACIO PUBLICO |
| L4A | 11-70-6-44-43-42-41-40-39-11 | 3.242,55 | CESIÓN ESPACIO PUBLICO |
| TOTAL UG4 | | 23.553,24 | |

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ETAPA CONSTRUCTIVA No. 5 TORRE – UG2

Frete del lote: Variable

Fondo del lote: Variable

Área del Lote: 4.646,76m²

Área de obra nueva: 17.609,53m²

Área total aprobada: 17.609,53m²

Uso de la edificación: Residencial

Tipología del proyecto: Multifamiliar

Número de pisos generados: 1 sótano y 19 pisos

Número de destinaciones generadas: 127 viviendas y 127 cuartos útiles

Número de estacionamientos generados: 154 parqueaderos de carros privados, 21 parqueaderos de visitantes y 10 parqueaderos de moto comunes

Obligaciones urbanísticas: Las especificadas en el Plan Parcial Colinas del Porvenir (Decreto 0473 de 2015) y el Urbanismo aprobado para la UG2



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



CUADRO DE ÁREAS

| DESCRIPCIÓN | | ETAPA URBANÍSTICA UG2 |
|-------------|---|-----------------------|
| | | ETAPA 5 TORRE 1 |
| 1 | ÁREA DEL LOTE (ABL) | 4.646,76 |
| 2 | ÁREA A CEDER VÍAS PUBLICAS OBLIGADAS VALLE 12 A SUR (Plancha 30 Plan Parcial) | 1.066,47 |
| 3 | ÁREA A ADECUAR POR FUERA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN BROCHE VIAL 03 (Plancha 30 Plan Parcial) | - |
| 4 | ÁREA TOTAL A CEDER Y ADECUAR VÍAS PUBLICAS OBLIGADAS (3+4=5) (Plancha 30 Plan Parcial) | 1.066,47 |
| 5 | ÁREA A CEDER Y A ADECUAR PARA ESPACIO PUBLICO Y SUELO PARA EQUIPAMIENTO AL INTERIOR DE LA UNIDAD (Plancha 30 Plan Parcial) | |
| 6 | AJUSTE ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 Y 4 CON LOTE 7 | |
| 7 | AJUSTE ENTRE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 2 COMPRA DE METROS CUADRADOS DE LA UG5 CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE CESIÓN DEL COLEGIO | |
| 8 | ÁREA TOTAL A CEDER PARA ESPACIO PUBLICO (5+6+7=8) (Artículo 48 del Plan Parcial) | - |
| 9 | ÁREA NETA PRIVADA (1-2-5=9) | 3.580,29 |
| 10 | ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (Art. 41 Plan Parcial) ÁREA APARTAMENTOS + BALCÓN + ÚTILES + BASURAS + TÉCNICOS | |
| 11 | ÁREA PARA ÍNDICE DE USOS COMERCIALES (Art. 44 Plan Parcial) | |
| 12 | ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN CONVERTIDA DE USO COMERCIAL A RESIDENCIAL (Art. 44 Plan Parcial) | |
| 13 | ÁREA TOTAL PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN | 9.151,98 |
| 14 | OCUPACIÓN MÁXIMA I.O (Art. 41 Plan Parcial) | 1.555,95 |
| 15 | OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA (A CUMPLIR POR DENTRO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO (Art. 50 Plan Parcial) 1% DE ÁREA TOTAL CONSTRUIDA | 91,52 |
| 16 | OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS POR ÁREA DE COMERCIO (A CUMPLIR POR FUERA DE LA UNIDAD EN LA CENTRALIDAD BARRIAL (Art. 26 Plan Parcial) 1% DEL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m2) | |
| 17 | PARQUEADEROS PRIVADOS: UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA TRES VIVIENDAS (1/3) (Art. 55 Plan Parcial) | 154 |
| 18 | PARQUEADEROS VISITANTES: UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA SEIS VIVIENDAS (1/6) (Art. 55 Plan parcial) | 21 |
| 19 | NUMERO TOTAL DE PARQUEADEROS DE MOTOS UNA CELDA DE PARQUEO POR CADA VEINTE VIVIENDAS (1/20) (Art. 55 Plan parcial) CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD EN LA ETAPA 1 | 10 |
| 20 | NUMERO TOTAL DE CUARTOS ÚTILES | 127 |
| 21 | NUMERO DE TORRES | 1 |
| 22 | NUMERO TOTAL DE APARTAMENTOS | 127 |
| 23 | ÁREA CONSTRUIDA DE APARTAMENTOS | 8.899,66 |
| 24 | ÁREA CONSTRUIDA DE PUNTOS FIJOS+CUARTO MAQUINAS ASCENSOR | 2.492,00 |
| 25 | ÁREA CONSTRUIDA PARQUEADEROS CUBIERTOS | 5.840,21 |
| 26 | ÁREA CONSTRUIDA ÚTILES EN PARQUEADEROS | |
| 27 | ÁREA CONSTRUIDA EN CUARTOS ÚTILES EN TORRES | 252,32 |
| 28 | ÁREA CONSTRUIDA DE SERVICIOS COLECTIVOS (AL INTERIOR DE LA UNIDAD-INCLUYE ADMON, LOBBY, VITALIZACIÓN, SALONES SOCIALES, PORTERÍA Y PISCINAS ENTRE OTROS) | 125,34 |



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



| | | |
|----|--|-----------|
| 29 | ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (23+24+25+26+27+28=29) | 17.609,53 |
| 30 | ÁREAS ÚTIL PARA OBLIGACIÓN V.I.P | 3.580,29 |
| 31 | ÁREA PARA OBLIGACIÓN 20% ÁREA ÚTIL | 716,06 |
| 32 | ÁREA DE SENDEROS DE BOSQUE VERDE LOTE 1B TORRE 9 Y TORRE 10 | 2.305,09 |
| | NOTAS: | |
| | 1.- SUELO TOTAL SENDERO DE BOSQUE VERDE = 10380,92 m2 | |
| | 2.- DIFERENCIA A FAVOR EN SENDERO DE BOSQUE VERDE = 6196,63 m2 | |

Nomenclatura específica adoptada por la Subsecretaría de Catastro – Medellín

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

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

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z6_D_4 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.

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.

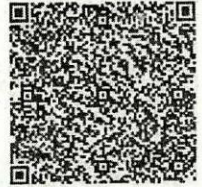
ARTÍCULO CUARTO: Son obligaciones del titular de la licencia las establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (Modificado. Decreto 1203 de 2017, Art. 11), por tanto, deberá acatarlas y cumplirlas.

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 municipal 409 de 2007 y 1521 de 2008.
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 municipal 409 de 2007 y 1521 de 2008.
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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Veintinueve (29) días del mes de Marzo del año Dos mil veintidos (2022).

MARCO ANTONIO JARAMILLO OSPINA
 Curador Urbano Primero de Medellín
 Decreto 0407 de 2010



NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
 Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0259
 Fecha: 29-mar.-2022
 Radicado No. 05001-1-21-2625
 Fecha Notificación: 04-abr.-2022
 Renuncia a Terminos: **SÍ**

NOTIFICADO: **JUAN SEBASTIÁN LOPEZ VASCO**
 CC. 15348918
 NOTIFICADOR: **VANESSA MARIN QUIROZ**



CONSTANCIA EJECUTORIA

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
 Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0259/2022
 Fecha: 29-mar.-2022
 Radicado No. 05001-1-21-2625
 Fecha Notificación: 04-abr.-2022
 Fecha en Firme: 05-abr.-2022
 Vigente hasta: 04-abr.-2025

Curador Urbano
 VMQ