202530288929
Fecha Radicado: 2025-06-26 21:32:20

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín,

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

Respuesta a solicitud radicados N. 202510194694

FLATS 2
CL 9 A S 25 214 CBML. 14110020053.

99 Unidades de Vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan, la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto "FLATS 2", por BOHIOS URBANOS S.A.S. con NIT: 900843496**,** registrado en esta dependencia como enajenador con radicado N° 201930250129 del 30/07/2019. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.

II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles,* acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matrículas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:

IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los quimce (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.

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
www.medellin.gov.co

SYSTEM CERTIFICATION ISO 9001 SGS CO17/7740

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 de los Decretos 1077 de 2015 y 1783 de 2021.

VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.

NOTA FRENTE A L0S 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 de 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M^2 de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 M^2 de área construida y que desde el 1 de julio de 2017 hayan radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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

Cordialmente,

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Proyectó: Yaneth Patricia Londoño zapata Administradora contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Concepto Jurídico: Gissel Katherine Cifuentes Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Apoyo contable: JorgeHernanSuaza Bustamante Contador Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

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

SYSTEM CERTIFICATION ISO 9001 SGS CO17/7740

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL						
Nombre o razón social:	BOHIOS URBANOS S.A.S					
Nombre representante legal:	GLORIA INES GOMEZ TOBAR					
Identificación representante legal:	42,096,831					
Identificación o NIT:	900,843,496-1					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI		NO		No. De Radicdo:	
Dirección de correspondencia:	CALLE 9A SUR # 25 -206					
Correo electrónico:	DIRECCIONPROYECTOS@SHARU.COM.CO					
Teléfono y/o móvil:	3117208793					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA						
Nombre del proyecto:	FLATS 2					
Dirección del proyecto:	CALLE 9A SUR # 25 -214					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:		No. de Torres Totales del proyecto:		No. de Torres Por etapa:	
No. de Torres de esta solicitud:		**No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:**		99	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	
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:	
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA
Contrato fiducario 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.
	___	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

La Subsecretaria 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 Subsecretaria de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 13/05/2025 - 3:09:56 PM

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0028259256 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: dliadkddaagpTioA

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:	BOHIOS URBANOS S.A.S.
Sigla:	No reportó
Nit:	900843496-1
Domicilio principal:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.:	21-535517-12
Fecha de matrícula:	28 de Abril de 2015
Último año renovado:	2025
Fecha de renovación:	02 de Abril de 2025
Grupo NIIF:	Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:	CALLE 10 SUR 50 FF 28 OF 407
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico:	direccionproyectos@sharu.com.co
Teléfono comercial 1:	3613536
Teléfono comercial 2:	3117208793
Teléfono comercial 3:	No reportó
Página web:	No reportó

Dirección para notificación judicial:	Calle 10 SUR No. 50 FF 28 OF 407
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación:	direccionproyectos@sharu.com.co
Teléfono para notificación 1:	3613536
Teléfono para notificación 2:	3117208793
Teléfono para notificación 3:	No reportó

La persona jurídica BOHIOS URBANOS 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 del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

---

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.

Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado de abril 22 de 2015 de los Accionistas, registrado en esta Entidad en abril 28 de 2015, en el libro 9, bajo el número 8103, se constituyó una Sociedad Comercial Por Acciones Simplificada denominada:

BOHIOS URBANOS S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá como objeto social:

A. Gerencia de proyectos inmobiliarios, la promoción, ventas, remodelación, consultoría en todo lo respectivo a la construcción de obras en el sector público y privado, de obras Civiles y Cálculos Estructurales.

B. La promoción de negocios de propiedad raíz, construcción y de urbanización o parcelación de inmuebles.

C. La adquisición, parcelación y urbanización de terrenos, así como la enajenación de ellos a cualquier título, sean urbanizados o no.

D. La construcción de vivienda y de toda clase de edificaciones en sus propias tierras o en terrenos de otros dueños, mediante contratos de administración delegada, .a precio fijo, o en cualquiera de otra forma que se conviniere con el propietario del suelo, y la enajenación de edificaciones en general.

E. La celebración de contratos de cualquier índole sobre parcelación y urbanización de tierras, construcción de viviendas y edificaciones destinadas a otros socios, asesoría técnica en el ramo de construcciones y participación en negocios, proyectos de infraestructura y concesión y en general sobre promoción de empresa, negocios y actividades que se

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.

relacionen con obras de parcelación y urbanización de tierras, construcción, y financiación de viviendas y edificaciones en general.

F. La intermediación comercial en negocios de propiedad raíz.

G. Celebrar contratos de fiducia mercantil y constituir patrimonios autónomos

H. La inversión en toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles corporales o incorporales hecha con los fondos disponibles sobrantes que la sociedad tenga en un momento dado y que en concepto de la junta de socios no sean necesarios para atender al giro ordinario de los negocios sociales previstos en los literales anteriores, así como la posesión, conservación, administración y explotación de los bienes que la compañía adquiera.

En desarrollo del objeto social la empresa podrá adquirir, usufructuar, gravar, o limitar, dar o tomar en arrendamiento o a otro título toda clase de bienes muebles o inmuebles, y enajenarlos, tomar dinero en mutuo, dar en garantía sus muebles o inmuebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos y otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa; constituir compañías filiales para el establecimiento y explotación de empresas destinadas a la realización de cualquiera de las actividades contenidas en su objeto social y tomar interés como participe, asociado o accionista fundadora o no, otras empresas de objeto análogo o complementario al suyo, hacer aportes en dinero, en especie o en servicio a esas empresas, enajenar sus cuotas, acciones en ellas, fusionarse con tales empresas u obtenerlas; adquirir patentes, nombres comerciales, marcas y demás derechos de la propiedad industrial y adquirir u otorga concesiones para su explotación y en general celebrar o ejecutar toda clase de contratos, y operaciones sobre bienes muebles e inmuebles, de carácter civil o comercial, que guarde de medio a fin como objeto social, y todas aquellas que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía.

PARÁGRAFO 1: La sociedad podrá concurrir a la constitución de nuevas sociedades o ingresar como socio o accionistas de las ya existentes, cuando la actividad de ellas sea igual, similar o complementaria con la suya, o cuando a pesar de no darse estas condiciones, la asociación convenga a sus intereses, todo ellos a juicio del árgano directivo

competente.

PARÁGRAFO 2: La empresa podrá celebrar todos los actos o contratos de tipo comercial que fueren convenientes o necesarios para el cabal desarrollo de su sociedad.

PARÁGRAFO 3: Para el desarrollo de su objetivo y en cuanto se relacione directamente con el mismo, la sociedad podrá: adquirir, enajenar, gravar, administrar, dar o tomar e arrendamiento o a cualquier otro título, toda clase de bienes muebles o inmuebles, intervenir N como acreedora o deudora, en toda clase de operaciones de crédito, recibiendo, dando las garantías del caso, cuando haya lugar a ella girar, aceptar endosar, asegurar, cobrar, descontar o negociar, en general toda clase de títulos-valores, y cualquier otra clase de títulos: celebrar con establecimientos de crédito toda clase de operaciones como depósitos, prestamos, descuentos, giros, etc, celebrar así mismo con compañías aseguradoras, cualquiera relacionadas con la protección de sus bienes, negocios y personal a su servicio; formar parte de otras sociedades que se prolongan actividades complementarias de las de la sociedad, o accesorias a ellas, o absorber tal clase de empresas, transigir, desistir, apelar a dediciones de árbitros o de amigables componedores en los asuntos y que tenga intereses frente a terceros, a socios, a los administradores y demás funcionarios o trabajadores de la sociedad; celebrar y ejecutar, en general, todos los actos y contratos preparatorios, complementarios o accesorios de los anteriores y de más que sean necesarios o útiles para el buen desarrollo de la empresa social.

PARÁGRAFO 4: La sociedad no podrá garantizar con sus bienes o avalar obligaciones y/o actos jurídicos de terceros ni de los Accionistas de la compañía, salvo aprobación expresa de la Asamblea de Accionistas.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

Entre las funciones de la Asamblea de Accionistas está la de:

- Autorizar al gerente para celebrar y adjudicar contratos con proveedores, comprar, vender o gravar bienes inmuebles y para celebrar los contratos cuyos valores excedan de CINCO MIL (5.000) SALARIOS MINIMOS MENSUALES.

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.

- Autorizar la enajenación, arrendamiento o entrega a cualquier titulo, de la totalidad o parte de la empresa o de sus establecimientos de comercio.

- Autorizar la constitución de sociedades filiales o subsidiarias para el desarrollo de su propio objeto social comprendido dentro del giro de sus actividades.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	$60.000.000,00	60.000	$1.000,00
SUSCRITO	$60.000.000,00	60.000	$1.000,00
PAGADO	$60.000.000,00	60.000	$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La totalidad de las funciones de representación legal de la sociedad y de administración de la misma, estarán a cargo del Representante Legal Principal, quien en sus faltas temporales o absolutas, tendrá dos suplentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL: La Sociedad también tendrá un representante legal antes las autoridades, que será nombrado o removido libremente por la Asamblea de accionistas de la Sociedad y tendrá las siguientes funciones: Representar a la sociedad ante toda clase de autoridades jurisdiccionales, extrajudiciales, administrativas, de policía o de cualquier índole. En ejercicio de sus funciones podrá asistir a las audiencias de conciliación judiciales o extrajudiciales que establezca la ley, con facultades para conciliar, transigir, recibir, absolver interrogatorios, solicitar pruebas, interponer recursos, agotar la vía gubernativa, nombrar apoderados judiciales y toda facultad inherente y necesaria para llevar a cabo sus funciones.

FACULTADES DEL GERENTE: El gerente está facultado para ejecutar, a nombre de la sociedad, todos los actos y contratos relacionados directamente con el objeto social. Serán funciones específicas del cargo, las siguientes:

a) Constituir, para propósitos concretos, los apoderados especiales que

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.

considere necesarios para representar judicial o extrajudicialmente a la sociedad.

b) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos sociales,

c) Organizar adecuadamente los sistemas requeridos para la contabilización, pagos y demás operaciones de la sociedad.

d) Velar por el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones de la sociedad en materia impositiva.

e) Certificar conjuntamente con el contador de la compañía los estados financieros en el caso de ser dicha certificación exigida por las normas legales.

f) Designar las personas que van a prestar servicios a la sociedad y para el efecto celebrar los contratos que de acuerdo a las circunstancias sean convenientes; además, fijará las remuneraciones que les correspondan, dentro de los límites establecidos en el presupuesto anual de ingresos y egresos.

g) Celebrar los actos y contratos comprendidos en el objeto social de la compañía y necesarios para que esta desarrolle plenamente los fines, para los cuales ha sido constituida.

h) Cumplir las demás funciones que le correspondan según lo previsto en las normas legales, en estos estatutos y que sean compatibles con el cargo.

PARÁGRAFO 1: El gerente queda facultado para celebrar actos y contratos, en desarrollo del objeto de la sociedad, con entidades públicas, privadas y mixtas sin que excedan una cuantía superior a CINCO MIL (5.000) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES a la fecha de la celebración del negocio jurídico. Para actos mayores a esta cuantía o para actos que impliquen comprar, vender o gravar bienes inmuebles deberá contar con la aprobación de la asamblea de accionistas.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 16 del 2 de febrero de 2024, de la Asamblea de Accionistas,

---

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.

---

inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 14 de marzo de 2024, con el No. 9913 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	JORGE HUMBERTO DIAZ MORA	C.C. 70.548.422
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	CATALINA AGUIRRE VALENCIA	C.C. 43.870.496
SEGUNDO SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	GLORIA INES GOMEZ TOBAR	C.C. 42.096.831

Por Acta No. 16 del 2 de febrero de 2024, de la Asamblea de Accionistas, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 14 de marzo de 2024, con el No. 9913 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL JUDICIAL	ALEJANDRO ALBERTO GARCIA QUIROZ	C.C. 98.544.609

REVISORES FISCALES

Por Acta No.16A del 19 de febrero de 2024, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de marzo de 2024, con el No.9915 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	NICOLAS EDUARDO MONTOYA HERRERA	1.152.197.297

Por Acta No.9 del 26 de marzo de 2019, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de octubre de 2019, con el No.28731 del Libro IX, se designó a:

REVISOR FISCAL SUPLENTE	JAQUELINE BETANCUR	1.037.594.462

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.

ARREDONDO

Por Acta No.16A del 19 de febrero de 2024, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de marzo de 2024, con el No.9915 del Libro IX, se removió a JAQUELINE BETANCUR ARREDONDO y se dejó vacante el cargo.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la Sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
Acta No.16 del 02/02/2024 de Asamblea	9912 del 14/03/2024 del L. IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111
Actividad secundaria código CIIU: 6810

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

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.

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	BOHIOS URBANOS S.A.S.
Matrícula No.:	21-590074-02
Fecha de Matrícula:	28 de Abril de 2015
Ultimo año renovado:	2024
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	CALLE 10 SUR 50 FF 28 OF 407
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 $940,000,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 6810

Recibo No.: 0028259256 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: dliadkddaagpTioA

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.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25051451201141120l6 **Nro Matrícula: 001-1429046**

Impreso el 14 de Mayo de 2025 a las 09:32:52 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-12-2021 RADICACIÓN: 2021-82755 CON: ESCRITURA DE: 18-11-2021

CODIGO CATASTRAL: **AAB0105CEMB**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25051451201141120l6 **Nro Matrícula: 001-1429046**

Impreso el 14 de Mayo de 2025 a las 09:32:52 AM

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

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

DE TERRENO AREA 231,62 M2

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA DEL LOS PATRIMONIOS AUTONOMOS LOTE LOS BALSOS I Y II

X

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P. **NIT# 8909049961**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-04-2019 Radicación: 2019-29242

Doc: ESCRITURA 19711 del 22-12-2018 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA FIDEICOMISO P.A LOTE LOS BALSOS II.

X NIT:830.054.539-0

A: BANCOLOMBIA S.A **NIT:890.903.938-8**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-11-2021 Radicación: 2021-82755

Doc: ESCRITURA 2411 del 25-10-2021 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMON DEL FIDEICOMISO P.A. LOTE LOS BALSOS II.

X NIT.830.054.539-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 01-06-2024

SE INCLUYE/ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202450033903 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25051451201141120l6 **Nro Matrícula: 001-1429046**

Impreso el 14 de Mayo de 2025 a las 09:32:52 AM

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

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

= = = =

FLATS BY LINARES

ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLES AL COMPRADOR

CONJUNTO RESIDENCIAL BALSOS II
LINARES P.H. - TORRE FLATS

APARTAMENTO: _____

En el Municipio de Medellín, el día _____ **de** _____ **del año 2025,** nos reunimos de una parte el (la) (los) _____ identificad (o) (a) con _____. _____, quienes en adelante se denominarán EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S); de otra parte, la señora **NATALIA SIERRA** identificada con cedula de ciudadanía número **39358699**, quien actúa como representante del **CONSTRUCTOR**, de la sociedad **MENSULA S.A.** identificada con NIT 800.027.617-3, la señora **GLORIA INES GOMEZ TOBAR,** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Pereira e identificado con la cédula de ciudadanía **Ni 42.096.831** de la sociedad **BOHIOS URBANOS S.A.S.** identificada con NIT 900.843.496-1, compañía encargada de la gerencia y la sociedad **INDIKA INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT 900.556.252 encargada de las ventas del proyecto quienes en adelante se denominarán **LA GERENCIA**, la señora **LAURA TORRES** identificada con cedula de ciudadanía número 1,098,626,127, quien actúa como representante de la **VEEDURIA por** la sociedad **AVENIDA COLOMBIA MANAGEMENT COMPANY SAS** identificada con NIT 900591676-8, quienes comparecen con el fin de hacer entrega real y material del **APARTAMENTO NÚMERO ___, PARQUEADERO NÚMERO _____, CUARTO ÚTIL _____,** que hacen parte integrante de **CONJUNTO RESIDENCIAL BALSOS II, LINARES P.H. - TORRE FLATS**, identificada en la nomenclatura urbana como CALLE 9 A SUR # 25 – 206 (apartamentos) y CALLE 9 A SUR # 25 – 210 (parqueaderos y útiles) del municipio de Medellín Antioquia, de conformidad con el contrato de encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso P.A LOTE BALSOS II, firmado por **EL BENEFICIARIO DE AREA**, la sociedad **BOHIOS URBANOS S.A.S y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA**. respectivamente.

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

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

1. Declara(n) el(la)(los) adquiriente(s), haber recibido las llaves correspondientes y todos los elementos y equipos y una copia de este documento con una relación en la cual se hacen las observaciones pertinentes, que debidamente firmado, se considerarán incorporadas a esta acta y hacen parte integrante de la misma

2. Se informó al(la)(los) adquiriente(s) sobre la existencia del **MANUAL DEL PROPIETARIO**, su contenido, en especial el capitulo de garantías, donde se ilustra sobre la forma de hacer los reclamos por daños o imperfecciones de elementos del inmueble así mismo se indican las diferentes clases de garantías, los términos de ellas y sus limitaciones.

3. Dentro de los plazos indicados en el Manual del Propietario, y contados a partir de la fecha de recibo del(los) inmueble(s) empiezan a correr los plazos para las garantías según el elemento afectado (estructural, no estructural o acabado).

4. Con relación a los bienes y áreas comunes de la copropiedad, las garantías, especificaciones y recomendaciones de los mismos están consignados en el MANUAL DE LA ADMINISTRACION donde se relacionan otra serie de documentos que hacen parte de la FICHA TECNICA DE LA EDIFICACION.

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

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

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

A partir del día de la firma de la presente Acta de Entrega, **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** es(son) el(los) único(s) responsable(s) de todo lo que suceda dentro del (los) inmueble(s) objeto de esta entrega, por cualquier actividad o suceso de su parte o de sus dependientes, usuarios, contratistas o cualquier personal relacionado directa o indirectamente con él. Por lo tanto: **LA SOCIEDAD BOHIOS URBANOS S.A.S.** a partir del día de la firma de la presente Acta, queda exonerada de toda responsabilidad de robos o daños causados a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** o a terceros, a los bienes comunes y/o otras unidades de dominio privado de **CONJUNTO RESIDENCIAL BALSOS II, LINARES P.H. - TORRE FLATS.** Son también responsabilidad del **EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** los perjuicios o daños que pueda sufrir **LA SOCIEDAD BOHIOS URBANOS S.A.S.** en caso de ser perseguido(s) el (los) inmueble(s), objeto de la entrega, en cualquier proceso que se adelante contra **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)**.

A partir de la fecha **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** expresamente declara que es el único responsable por las obligaciones derivadas de los eventuales contratos de construcción que celebre para adecuar el (los) inmueble(s) aludido(s), los contratos de trabajo y cualesquiera otros que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** celebre, y por lo mismo se obliga a garantizar a **LA SOCIEDAD BOHIOS URBANOS S.A.S.** que estará excento de cualquier reclamación u obligación derivada de los mismos. Que, en el desarrollo de sus adecuaciones, si las hiciere, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** se compromete a NO modificar o afectar de ninguna forma, cualquier elemento estructural o común del (los) inmueble(s) ni realizar actividades, adecuaciones, equipamientos o almacenamiento de

elementos por encima de las cargas de diseño, igualmente no está permitido modificar ductos de instalaciones, redes de cualquier tipo o las fachadas de la edificación. Igualmente, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S)** queda(n) obligado(s) a consultar para la ejecución de las reformas el Manual del Usuario, el Reglamento de Propiedad Horizontal, las entidades competentes (Curaduría, Planeación, etc.) y el Consejo de Administración. EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (S) o el usuario de su(s) inmueble(s), deberá(n) cumplir y hacer cumplir a sus contratistas y a todo su personal de obra, con las políticas de Seguridad Industrial que se observan en el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL BALSOS II, LINARES P.H. - TORRE FLATS**

GARANTÍAS

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

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

1. Garantias que se atienden solo si son detectadas e informadas durante la entrega del bien inmueble.

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

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

   - Ajustes y cerramientos en puertas y alas
   - Ajustes en cerramientos en puerta vidrieras y ventanas.

- ❖ Ajustes en chapas y picaportes.
- ❖ Llaves de lavamanos y lavaplatos
- ❖ Instalaciones hidraulicas: Fugas, obstrucciones o fallas en desagües, abastos y griferías.
- ❖ Instalaciones eléctricas, suiches y breakers.
- ❖ Instalaciones de telefonía, citofonía o televisión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FLATS BY LINARES

IMPORTANTE

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

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

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

PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE GARANTIAS:

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

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

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

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

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

COMPRADOR (A) **C.C.**	**COMPRADOR (A)** **C.C.**
REPRESENTANTE CONSTRUCTOR **C.C.**	**REPRESENTANTE VEEDURIA** **C.C.**
REPRESENTANTE DPTO DE VENTAS **C.C.**	**GERENCIA** **C.C.**

FLATS BY LINARES

ANEXOS AL ACTA DE ENTREGA

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

Notas:

1. Los cielos rasos en drywall están destinados y construidos para soportar su peso propio, mas la iluminación isntalada en estos, cualquier reforma que se haga posterior o adicional que signifique mayor peso ocasionará la pérdida inmediata de la garantia por estabilidad.

2. Los daños ocurridos por las causas imputables al propietario serán a cargo del mismo.

3. Por politica institucional la constructora Ménsula S.A tiene prohibido a sus trabajdores realizar trabajos a particulares y distintos a los de su objeto contractual. Por lo anterior solictamos por seguridad abstenerse de realizar actividades con este personal, en caso de que algun propietario insista en relaizar adecuaciones con este personal la constuctora Mensula S.A no será responsable por los inconvenietes presentados.

FLATS BY LINARES

LISTA DE DETALLES INMUEBLE No _____
Fecha _____ de _____ de 2025

Lectura medidor de Agua: _____
Lectura medidor de energía: _____
Lectura medidor de gas: _____

DETALLES OBSERVADOS:

FLATS BY LINARES

EL RECIBO A SATISFACCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE ESTOS DETALLES DEBERÁ REGISTRARSE EN EL Formato Atención de quejas y reclamos

COMPRADOR (A) **C.C.**	**COMPRADOR (A)** **C.C.**
REPRESENTANTE CONSTRUCTOR **C.C.**	**REPRESENTANTE VEEDURIA** **C.C.**
REPRESENTANTE DPTO DE VENTAS **C.C.**	**GERENCIA** **C.C.**

FLATS BY LINARES

ENTREGA DEL MANUAL DE USUARIO Y PLANOS DEL INMUEBLE

Municipio Medellín,
CALLE 9 A SUR No 25 - 206

Fecha _____ **de** _____ **de 2025**

Señor (a) (s) _____
Apartamento No. _____

Tenemos el gusto de entregarle el Manual del Usuario de **CONJUNTO RESIDENCIAL BALSOS II, LINARES P.H. - TORRE FLATS.** En el encontrará detalles de su interés, referentes a los materiales, la construcción y **el mantenimiento** de los inmuebles desde la estructura hasta sus acabados, el listado de proveedores y contratistas a los cuales podra recurrir en caso de ser necesario por efectos de la garantia mencionada en el acta de entrega. Se debe conservarse en forma adecuada ya que servirá para resolver inquietudes en el futuro.

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

Entregamos además copia de planos arquitectónicos, hidrosanitarios, eléctricos y de gas del inmueble. Es importante anotar que los planos generales del proyecto incluyendo parqueaderos, al igual que las pólizas de estabilidad de los contratistas

y/o proveedores, serán entregados a la administración de la persona jurídica de la propiedad horizontal.

Cordialmente,

COMPRADOR (A) **C.C.**	**COMPRADOR (A)** **C.C.**
REPRESENTANTE CONSTRUCTOR **C.C.**	**REPRESENTANTE VEEDURIA** **C.C.**
REPRESENTANTE DPTO DE VENTAS **C.C.**	**GERENCIA** **C.C.**

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

RESOLUCIÓN C1-0288 de 2025
(abril 3)
Trámite CR-1886-2025

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA PRÓRROGA DE LICENCIA

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, 675 de 2001, 810 de 2003, 400 de 1997 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-21-2464 de noviembre 25 de 2021, la señora CAROLINA MUÑOZ POSADA, con cédula de ciudadanía N. 43.204.016, actuando en calidad de Representante Legal de BOHIOS URBANOS S.A.S, con Nit. 900.843.496-1 y como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539-0, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, ETAPA 3, DEL PUG PLAN PARCIAL LOMA DE LOS GONZÁLEZ, UAU 3, PROYECTO FLATS 1, SUB-ETAPA A y B, en el predio identificado con folio de matrícula No. 1429046 ubicado en la Carrera 29A No. 5 Sur – 332.
2. Que a través de la resolución No.C1- 0273 del 1 de abril de 2022, la Curaduría Urbana Primera de Medellín, otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, ETAPA 3, DEL PUG PLAN PARCIAL LOMA DE LOS GONZÁLEZ, UAU 3, PROYECTO FLATS 1, SUB-ETAPA A Y B, a CAROLINA MUÑOZ POSADA, con cédula de ciudadanía N. 43.204.016, actuando en calidad de Representante Legal de BOHIOS URBANOS S.A.S, con Nit. 900.843.496-1 al igual que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539-0, en el predio identificado con folio de matrícula No. 1429046, ubicado en la Carrera 29A No. 5 Sur – 332.
3. Que la resolución No.C1- 0273 del 1 de abril de 2022, quedó debidamente ejecutoriada el día 7 de abril de 2022, siendo su vigencia de treinta y seis (36) meses, los cuales comienzan a contarse a partir de la fecha de su ejecutoria.
4. Que la resolución No.C1- 0273 del 1 de abril de 2022, fue modificada con resoluciones C1- 0691 del 12 de octubre de 2023, y C1-0779 del 16 de octubre de 2024, aprobando la ampliación de la etapa constructiva FLATS 2 y la modificación de la estructura, respectivamente.
5. Que con radicado CR-1886 del 2 de abril de 2025, la señora GLORIA INÉS GOMEZ TOBAR, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.096.831, quien actúa en su calidad de representante Legal de BOHIOS URBANOS S.A.S, con Nit. 900.843.496-1 y como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539-0, solicitó prórroga de la licencia No.C1- 0273 del 1 de abril de 2022, otorgada para el predio identificado con folio de matrícula No. 1429046, la cual fue modificada con resoluciones C1- 0691 del 12 de octubre de 2023, y C1-0779 del 16 de octubre de 2024.
6. Que de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la licencia podrá prorrogarse por una sola vez y por un plazo adicional de doce (12) meses.
7. Que el inicio de obra es certificado por la directora de la construcción, Ingeniera Civil NATALIA MARÍA SIERRA MARÍN, con matrícula profesional No.05202-108827ANT., quien aporta copia de su Tarjeta profesional y certificación de experiencia.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Prorrogar a BOHIOS URBANOS S.A.S, con Nit. 900.843.496-1, quien que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539-0, la

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, ETAPA 3, DEL PUG PLAN PARCIAL LOMA DE LOS GONZÁLEZ, UAU 3, PROYECTO FLATS 1 y FLATS 2, SUB-ETAPA A Y B, en el predio identificado con folio de matrícula No. 1429046, aprobada con resolución C1- 0273 del 1 de abril de 2022, y modificada con resoluciones C1- 0691 del 12 de octubre de 2023, y C1-0779 del 16 de octubre de 2024, por un plazo de doce (12) meses adicionales, **desde el 7 de abril de 2025, hasta el 7 de abril de 2026.**

ARTICULO SEGUNDO: La parte resolutiva de la resolución No. C1- 0273 del 1 de abril de 2022, y sus modificaciones C1- 0691 del 12 de octubre de 2023, y C1-0779 del 16 de octubre de 2024, en los demás aspectos queda vigente.

ARTICULO TERCERO: Contra la presente resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Tres (3) días del mes de abril del año Dos mil veinticinco (2025).

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

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. C1-0288
Fecha: 03-abr.-2025
Radicado No. CR-1886/2025
Notificación: 03-abr.-2025 3:06 p.m.
Renuncia a Terminos: SI

NOTIFICADO: **GLORIA INES GOMEZ TOBAR**
CC. 42096831
NOTIFICADOR: **VANESSA BERRIO PÉREZ**

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA

Resolución No. C1-0288/2025
Fecha: 03-abr.-2025
Radicado No. CR-1886/2025
Fecha Notificación: 03-abr.-2025
Fecha en Firme: 04-abr.-2025
Vigente hasta: 07-abr.-2026

Curador Urbano
VBP

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit 71.692.667-9

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

RESOLUCIÓN C1-0145 de 2025
(Febrero 20)
Trámite 05001-1-24-0372

POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-24-0372 de Junio 24 de 2024, BOHIOS URBANOS S.A.S., con Nit. 900.843.496-1, empresa que actúa como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539, solicitó MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN C1-0273 DEL 1 DE ABRIL DE 2022, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1429046, ubicado en la Calle 9A No. 25 - 210 (FLATS 1 Y 2).
2. Que mediante Resolución No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024, aclarada mediante resolución C1-0028 de 2025, se otorgó BOHIOS URBANOS S.A.S., con Nit. 900.843.496-1, empresa que actúa como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539, MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN C1-0273 DEL 1 DE ABRIL DE 2022, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1429046, ubicado en la Calle 9A No. 25 - 210 (FLATS 1 Y 2).
3. Que mediante radicado C1-CR-0559 del 04 de febrero de 2025, la parte interesada solicito la aclaración de la Resolución No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024, en cuanto a que por error en la impresión se omitió la capa de diseño del salvaescalera aprobado en el plano arquitectónico A-106, que acompaña a la resolución.
4. Que revisado el expediente y los documentos que acompañan la solicitud, observa este Despacho que le asiste la razón al solicitante, por lo cual se hace necesario aclarar la Resolución No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024 y sellar el plano A-106, con el salvaescaleras incluido.
5. Que la aclaración se hace a petición de parte, de conformidad a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar en el plano arquitectónico A-106 que acompañan la resolución No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024, en cuanto a indicar la ubicación del salvaescaleras en la planta del primer piso del plano A-106.

ARTÍCULO SEGUNDO: Las demás disposiciones de la Resolución No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024, permanecen, sin que con esta aclaración se genere cambio en el sentido material de la decisión.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar enviar copia de la presente Resolución, al Departamento Administrativo de Planeación, para los fines pertinentes.

ARTÍCULO CUARTO: Contra este acto no procede recurso alguno

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Veinte (20) días del mes de Febrero del año Dos mil veinticinco (2025).

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

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

NOTIFICACIÓN

No procede ningún Recurso.

Resolución No. C1-0145
Fecha: 20-feb.-2025
Radicado No. 05001-1-24-0372
Notificación: 20-feb.-2025 4:14 p.m.
Renuncia a Terminos: No

NOTIFICADO: **GLORIA INES GOMEZ TOBAR**
CC. 42096831
NOTIFICADOR: **VANESSA BERRIO PÉREZ**

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA

Resolución No. C1-0145/2025
Fecha. 20-feb.-2025
Radicado No 05001-1-24-0372
Fecha Notificación 20-feb.-2025
Fecha en Firme. 21-feb.-2025
Vigente hasta. ---

Curador Urbano
VBP

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

RESOLUCIÓN C1-0148 de 2025
(Febrero 20)
Trámite CR-7028-2024

POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN No. C1-1007/2024 del 27 de diciembre de 2024

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado CR-7028-2024 de Noviembre 14 de 2024, BOHIOS URBANOS S.A.S, con NIT. 900.843.496-1, representada por la señora GLORIA INES GOMEZ TOBAR, con cédula de ciudadanía N. 42.096.831, empresa que actúa como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539, solicitó APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA LA ETAPA 3, PLAN PARCIAL LOMA DE LOS GONZÁLEZ, PROYECTO GRAND Y FLATS, para el inmueble de su propiedad localizado en la Calle 9A Sur No. 25 - 214.
2. Que mediante Resolución No. C1-1007/2024 del 27 de diciembre de 2024, se otorgó a BOHIOS URBANOS S.A.S, con NIT. 900.843.496-1, representada por la señora GLORIA INES GOMEZ TOBAR, con cédula de ciudadanía N. 42.096.831, empresa que actúa como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539, la APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el inmueble de su propiedad localizado en la Calle 9A Sur No. 25 - 214.
3. Que mediante radicado C1-CR-0562 del 04 de febrero de 2025, la parte interesada solicito la aclaración de la Resolución No. C1-1007/2024 del 27 de diciembre de 2024, en cuanto a que por error en la impresión se omitió la capa de diseño de los salvaescaleras aprobados en el plano arquitectónico RPH-6, que acompaña a la resolución. Adicionalmente solicita aclarar el consecutivo del punteo de alinderamiento de las unidades privadas del parqueadero con útil incluido N. 96064, el parqueadero sin útil incluido N. 01059 y cuarto útil N. 98100.
4. Que revisado el expediente y los documentos que acompañan la solicitud, observa este Despacho que le asiste la razón al solicitante, por lo cual se hace necesario aclarar la Resolución No. C1-1007/2024 del 27 de diciembre de 2024 y sellar el plano RPH-6, con el salvaescaleras incluido y los planos RPH-4, RPH 2 y RPH 61, donde se incluya la corrección del punteo de las unidades privadas descritas en el considerando 3
5. Que la aclaración se hace a petición de parte, de conformidad a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar en los planos arquitectónicos que acompañan a la resolución No. C1-1007/2024 del 27 de diciembre de 2024, en cuanto a indicar en el plano RPH-6 la ubicación del salvaescaleras en la planta del primer piso y en los planos RPH-4, RPH 2 y RPH 61 la corrección del punteo de alinderamiento de las unidades privadas descritas en el considerando 3 y que acompañan a esta aclaración.

ARTÍCULO SEGUNDO: Las demás disposiciones de la Resolución No. C1-1007/2024 del 27 de diciembre de 2024, permanecen, sin que con esta aclaración se genere cambio en el sentido material de la decisión.

Calle 46 # 70 - 30 Oficina 1217 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel 604 444 4444
www.curaduriaimedellin.com | Nit. 71 692 669 4

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar enviar copia de la presente Resolución, al Departamento Administrativo de Planeación, para los fines pertinentes.

ARTÍCULO CUARTO: Contra este acto no procede recurso alguno

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Veinte (20) días del mes de Febrero del año Dos mil veinticinco (2025).

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

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

NOTIFICACIÓN

No procede ningún Recurso.

Resolución No. C1-0148
Fecha: 20-feb.-2025
Radicado No. CR-7028/2024
Notificación: 20-feb.-2025 4:12 p.m.
Renuncia a Terminos: No

NOTIFICADO: GLORIA INES GOMEZ TOBAR
CC. 42096831
NOTIFICADOR: VANESSA BERRIO PÉREZ

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA

Resolución No. C1-0148/2025
Fecha: 20-feb.-2025
Radicado No. CR-7028/2024
Fecha Notificación: 20-feb.-2025
Fecha en Firme: 21-feb.-2025
Vigente hasta: ---

Curador Urbano
VBP

RESOLUCIÓN C1-0028 de 2025
(Enero 14)
Trámite 05001-1-24-0372

POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-24-0372 de Junio 24 de 2024, BOHIOS URBANOS S.A.S., con Nit. 900.843.496-1, empresa que actúa como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539, solicitó MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN C1-0273 DEL 1 DE ABRIL DE 2022, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1429046, ubicado en la Calle 9A No. 25 - 210 (FLATS 1 Y 2).
2. Que mediante Resolución No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024, se otorgó a BOHIOS URBANOS S.A.S., con Nit. 900.843.496-1, empresa que actúa como FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. LOTE LOS BALSOS II, con Nit. 830.054.539, MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN C1-0273 DEL 1 DE ABRIL DE 2022, en el inmueble de su propiedad localizado en la Calle 9A No. 25 - 210 (FLATS 1 Y 2) con matrícula No. 001-1429046.
3. la parte interesada solicito la aclaración de la Resolución No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024, en cuanto indicar correctamente el número total de destinaciones de conformidad con lo planos aprobados que acompañan la solicitud.
4. Que revisado el expediente y los documentos que acompañan la solicitud, observa este Despacho que le asiste la razón al solicitante, por lo cual se hace necesario aclarar en la Resolución No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024 el número total de destinaciones de parqueaderos privados y cuartos útiles y sellar el plano U-002, de la etapa 2, proyecto Flats, etapa 1 y 2.
5. Que la aclaración se hace a petición de parte, de conformidad a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar el artículo segundo de la resolución No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024, en cuanto especificar las destinaciones aprobadas, el cual queda así:

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 313 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit 71.692.667-9

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado tendrá las siguientes características:
Frente del lote: Variable
Fondo del lote: Variable
Área del Lote: 9.899,67m^2
Área de modificación: 31.444,36 m2 (Modifican la estructura y algunos espacios)
Uso de la edificación: Vivienda
Tipología del proyecto: Multifamiliar
Número de pisos generados: No genera
Número de destinaciones generadas: (77) parqueaderos carros privados,
Numero de destinaciones que se anula: (8) cuartos útiles. (52) parqueaderos carros visitantes, (3) parqueaderos motos visitantes, (20) celdas parqueadero bicicletas comunes.
Actualización Área de edificabilidad aplicable: 12.005,36 m2
Obligación por zonas verdes para esta actuación: No genera
Obligación por construcción de equipamientos para esta actuación: No genera

ACTUALIZACION DE DESTINACIONES APROBADAS:

DESCRIPCIÓN	Flats 1	Flats 2	TOTAL
NUMERO DE EDIFICIOS	1	1	2
NUMERO DE PISOS APARTAMENTOS	26	26	26
NUMERO DE APARTAMENTOS POR PISO	4	4	8
NUMERO TOTAL DE APARTAMENTOS	102	99	201
NUMERO DE PISOS PARQUEADEROS	6	6	6
NUMERO DE PARQUEADEROS PRIVADOS SIN CUARTO UTIL	90	9	99
NUMERO DE PARQUEADEROS PRIVADOS CON CUARTO UTIL	63	48	111
NUMERO DE PARQUEADEROS VISITANTES (1/3)	0	15	15
NUMERO DE PARQUEADEROS MOTOS VISITANTES	8	0	8
NUMERO DE CUARTOS UTILES (1/1)	43	33	76
NUMERO DE PARQUEADEROS BICICLETAS COMUNES	0	0	0

ARTÍCULO SEGUNDO: Las demás disposiciones de la Resolución No. C1-0779/2024 del 16 de octubre de 2024, permanecen, sin que con esta aclaración se genere cambio en el sentido material de la decisión.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar enviar copia de la presente Resolución, al Departamento Administrativo de Planeación, para los fines pertinentes.

Calle 46 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 514 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

ARTÍCULO CUARTO: Contra este acto no procede recurso alguno

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Catorce (14) días del mes de Enero del año Dos mil veinticinco (2025).

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

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

NOTIFICACIÓN

No procede ningún Recurso.

Resolución No. C1-0028
Fecha: 14-ene.-2025
Radicado No. 05001-1-24-0372
Notificación: 15-ene.-2025 8:51 a.m.
Renuncia a Terminos: No

NOTIFICADO: GLORIA INES GOMEZ TOBAR
CC. 42096831
NOTIFICADOR: VANESSA BERRIO PÉREZ

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA

Resolución No. C1-0028/2025
Fecha: 14-ene.-2025
Radicado No. 05001-1-24-0372
Fecha Notificación: 15-ene.-2025
Fecha en Firme: 16-ene.-2025
Vigente hasta: ---

Curador Urbano
VBP

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 6045911860
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71 692 667-9

Tabla de contenido

REGLAMENTO DE CRÉDITO CONSTRUCTOR PROFESIONAL 3
Sección I – Definiciones 3
Sección II – De las condiciones de aprobación 6
Primera - Solicitud del Crédito: 6
Segunda - Aprobación del Crédito: 7
Tercera - Alcance a la Vigencia del Crédito: 7
Cuarta - Fuente de Pago del Crédito: 7
Quinta - Garantías del Crédito: 7
Parágrafo: 7
Sexta - Alcance de la aprobación del Crédito: 7
Parágrafo: 8
Sección III – De la instrumentación del Crédito 8
Séptima - Estructura del Proyecto Inmobiliario: 8
Octava - Condiciones de los patrimonios autónomos: 8
Novena - Pago del lote a los vendedores, o a los fideicomitentes tradentes o aportantes: 8
Décima - Estudios jurídicos para la constitución de las garantías: 9
Parágrafo Primero: 10
Parágrafo Segundo: 10
Décima Primera - Instalación de la valla publicitaria: 10
Décima Segunda - Suscripción del pagaré: 10
Décima Tercera - Trámites notariales: 10
Parágrafo: 10
Décima Cuarta - Pago de gastos: 10
Décima Quinta - Contratación de los seguros: 10
Sección IV – De los desembolsos 11
Décima Sexta - Condiciones para desembolsar el Crédito: 11
Décima Séptima - Instrucción de desembolso: 13
Décima – Efecto del no cumplimiento de los requisitos para cualquiera de los desembolsos: 13
Sección V – Obligaciones del Cliente en la etapa de escrituración del Proyecto Inmobiliario 13
Décima Octava - Inicio de la etapa de escrituración del Proyecto Inmobiliario: 13
Décima Novena - Estudios jurídicos para la escrituración del Proyecto Inmobiliario o estudio de Subrogaciones: 13
Vigésima - Documentación requerida para el estudio de Subrogaciones: 13
Vigésima Primera - Resultado del estudio de Subrogaciones: 14
Vigésima Segunda - Otorgamiento de poderes: 14
Vigésima Tercera - Honorarios del abogado externo: 14
Vigésima Cuarta - Radicación de documentos para las Subrogaciones: 14

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

Vigésima Quinta - Escrituración del Proyecto Inmobiliario en dos ciudades: 15
Vigésima Sexta - Posibilidad de desembolsar las Subrogaciones antes de surtirse el registro de las escrituras: 15
Vigésima Séptima - Aplicación de las Subrogaciones: 15
Parágrafo: 15
Sección VI – Desafectaciones 16
Vigésima Octava - Cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión en Unidades Privadas vendidas de contado o financiadas por otras entidades: 16
Vigésima Novena - Cartas de compromiso: 16
Parágrafo: 16
Trigésima – Desafectación de lotes de reserva u otros diferentes de Unidades Privadas: 16
Trigésima Primera - Cancelación de la hipoteca de mayor extensión: 16
Sección VII – Declaraciones y obligaciones del Cliente 16
Trigésima Segunda - Declaraciones: 16
Trigésima Tercera - Obligaciones: 17
Parágrafo: 18
Sección VIII – Derechos de Bancolombia en caso de incumplimiento 18
Trigésima Cuarta - Causales de aceleración del plazo: 18
Sección IX– Tratamiento de datos personales 18
Trigésima Quinta - Política de tratamiento de datos personales: 18
Trigésima Sexta - Responsabilidades del Cliente derivadas de la entrega de bases de datos de sus clientes al Banco: 18
Parágrafo: 19
Sección X - Otros aspectos relacionados con la financiación 19
Trigésima Séptima - Condiciones de Prepago: 19
Trigésima Octava - Imputación de pagos: 19
Trigésima Novena - Cesiones: 19
Cuadragésima - Ley aplicable: 19
Cuadragésima Primera - Confidencialidad: 19

VIGILADO Superintendencia Financiera BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

REGLAMENTO DE CRÉDITO CONSTRUCTOR PROFESIONAL

El presente reglamento consigna los términos y condiciones para la financiación del Crédito Constructor Profesional, relacionados con: (i) Definiciones, (ii) Condiciones de Aprobación, (iii) Instrumentación del Crédito, (iv) Desembolsos, (v) Obligaciones del Cliente en la etapa de escrituración del Proyecto Inmobiliario, (vi) Desafectaciones, (vii) Declaraciones y obligaciones del Cliente, (viii) Derechos de Bancolombia en caso de incumplimiento, (ix) Tratamiento de datos personales, y (x) Otros aspectos relacionados con la financiación.

Sección I – Definiciones

Amortización: Forma en la cual se realiza el pago del Crédito, conforme a la periodicidad prevista en el plan de amortización pactado con el Cliente, e informado antes del primer desembolso del Crédito.

Avalista: Obligado mediante firma de aval, a garantizar el pago de la obligación incorporada en el pagaré, a cargo del Deudor y/o Codeudor.

Avalista/Hipotecante: Obligado mediante firma de aval, a garantizar el pago de la obligación incorporada en el pagaré a cargo del Deudor y/o Codeudor, que además obra como otorgante de la hipoteca que garantiza las obligaciones del Deudor y/o Codeudor.

Avance de Obra: Indicador que permite visualizar lo que el Cliente ha logrado ejecutar en el Proyecto Inmobiliario, en armonía con el Cronograma de Construcción dentro de cada uno de sus componentes (no solo el estructural), lo que facilita identificar el valor invertido en obra discriminado por rubros o capítulos, y el avance de la misma, así como determinar la necesidad actual de flujo de caja para invertir en obra y cuantificar el valor del siguiente desembolso. Mediante visita a la obra, el perito avaluador designado por el Banco genera el informe que determina el Avance de Obra; el costo de tales visitas es asumido por el Cliente. La vigencia máxima del informe de visita de avance de obra es de dos (2) meses.

Banco: Bancolombia S.A.

Carta de Aprobación: Documento mediante el cual el Banco notifica al Cliente la aprobación del Crédito Constructor Profesional, con vigencia de un (1) año para solicitar el primer desembolso diferente a gastos preoperativos.

Certificación de Ventas y Recaudo: Documento que el Cliente debe presentar mensualmente al Banco, expedido por la fiduciaria vocera del fideicomiso. Es requisito su actualización para cada uno de los desembolsos, y debe contener la relación de inmuebles, nombres e identificación de los compradores, valor de venta y valor del recaudo efectivo a la fecha, indicando la cuenta o el fondo de inversión colectiva a través del cual se administran los recursos. Tratándose de locales u oficinas, debe contener además la relación de áreas de cada inmueble. Si no se cuenta con fiducia de preventas, el Cliente a través del funcionario autorizado para ello, deberá elaborar el informe en el formato que para el efecto le suministre el Banco.

Cierre Financiero: Obligación del Cliente, consistente en contar con los recursos suficientes para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario; esto es, cubrimiento total de los costos directos, indirectos, necesidades de caja para la inversión en obra y el pago del Crédito. La fuente de dichos recursos puede derivarse de aportes de socios, del Crédito, de la comercialización de las Unidades Inmobiliarias, entre otros. El Banco acreditará el cumplimiento de esta obligación, en consideración al análisis de: (i) El Cierre Financiero con base en Recaudo y/o, (ii) el Cierre Financiero con base en Inventario.

Cierre Financiero con base en Recaudo: Corresponde al pago del precio de cada una de las Unidades Privadas comercializadas, pendientes por recaudar por parte del Cliente; valores con base en los cuales el Banco realiza

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

la proyección para determinar si tales sumas que serán recaudadas son suficientes para garantizar el Cierre Financiero del Proyecto Inmobiliario.

Cierre Financiero con base en Inventario: Corresponde a la proyección realizada por el Banco, tendiente a determinar que, una vez se comercialicen las Unidades Privadas pendientes por comercializar, se garantizará el Cierre Financiero del Proyecto Inmobiliario.

Cronograma de Construcción: Documento anexo a la Solicitud de Crédito, que establece el período estimado de duración de la obra para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, comprendido entre la Fecha de Inicio de Obra y su culminación. En este cronograma se detallan las actividades a ejecutar y la duración estimada de cada una.

Documentos de Crédito: Son aquellos que instrumentan jurídicamente el Crédito, a saber: (i) El presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional, (ii) Contratos en virtud de los cuales se constituyan las garantías del Crédito, conforme se describe más adelante, (iii) Pagaré, (iv) Covenants, y (v) cualquier otro documento o formato en virtud del cual se formalice, ejecute o desarrolle el Crédito.

Proyecto Inmobiliario: Desarrollo inmobiliario presentado por el Cliente al Banco, que es objeto de análisis para la aprobación del Crédito Constructor Profesional.

Cliente: Se entenderá por tal de manera genérica, los obligados en calidad de deudores (Deudor y Codeudor), y Avalistas.

Codeudor: Cotitular del Crédito, obligado solidario del Deudor.

Covenant: Condición especial que configura compromisos u obligaciones de dar, hacer o no hacer, que a juicio del Banco deben ser cumplidas por el Cliente, contenidas en la Carta de Aprobación, las cuales podrán tener carácter técnico, financiero, jurídico, ambiental, o de otra índole.

Crédito Constructor Profesional o Crédito: Contrato de mutuo con intereses, destinado única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

Deudor: Titular del Crédito, obligado principal.

Fecha de Aprobación: Fecha expresada en la Carta de Aprobación, que corresponde a aquella en la cual la instancia de aprobación del Banco decidió otorgar la financiación.

Fecha de Inicio de Obra: Fecha establecida en el Cronograma de Construcción, en la cual se estima el inicio de las actividades de obra para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, el cual se formaliza con la suscripción del acta de inicio de obra. Esta fecha es corroborada por el Banco mediante visita de obra, antes de realizar el primer desembolso del Crédito, y permite calcular el Plazo de Vencimiento del Crédito.

Gastos Preoperativos: Rubros relacionados directamente con los recursos invertidos por el Cliente en el Proyecto Inmobiliario durante su etapa previa o estructuración, que no corresponden al desarrollo constructivo propiamente dicho; es decir, gastos relacionados con el conjunto de actividades previas que permiten preparar el desarrollo constructivo como tal, entre los cuales se encuentran los diferentes tipos de estudios (de suelos, financieros, de mercado, legales, ambientales, económicos, entre otros directamente relacionados con la viabilidad del Proyecto Inmobiliario), así como la instalación de la sala de ventas, el trámite y la obtención de la Licencia de Construcción o permisos requeridos, contratación de vehículos fiduciarios, gastos asociados a la instrumentación jurídica en la adquisición del lote, entre otros de características similares y que cumplan con el criterio de derivarse de un acto preparatorio del Proyecto Inmobiliario.

Gerente de Relación: Funcionario designado por el Banco para la atención comercial del Cliente, sin perjuicio de que su denominación pueda ser modificada o actualizada en cualquier momento por el Banco.

Hipotecante: Otorgante de la garantía hipotecaria dada su calidad de propietario inscrito del lote o lotes en los que se desarrolla el Proyecto Inmobiliario, el cual coincide con la calidad de Deudor o Codeudor del Crédito.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

Licencia de Construcción o Licencia: Según el régimen legal vigente, consiste en el acto administrativo a través del cual el ente público competente, otorga autorización para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, de conformidad con lo previsto en la correspondiente norma urbanística, el cual concreta de manera específica el uso del proyecto, su edificabilidad y demás aspectos técnicos.

Línea Constructor Sostenible: Línea de crédito para la financiación de Proyectos Inmobiliarios que cuenten con cualquiera de estos certificados de construcción limpia: (i) Leadership in Energy & Environmental Design "LEED", o (ii) Excellence in Design for Greater Efficiencies "EDGE" (sistema de certificación de construcción verde para los mercados emergentes creado por Corporación Financiera Internacional "IFC", miembro del Grupo del Banco Mundial, o (iii) CASA Colombia (sistema de construcción sostenible para la vivienda adaptado al contexto colombiano por el Consejo Colombiano de Construcción Sostenible). Esta línea de crédito cuenta con un incentivo para el Cliente, consistente en una tasa de interés especial.

Pólizas de Seguro: Tendrá el significado previsto en la cláusula sobre contratación de seguros.

Plazo de Vencimiento del Crédito: Corresponde al plazo previsto para la cancelación total del Crédito, el cual tendrá como fecha inicial la correspondiente a la del primer desembolso y como fecha final la que resulte de adicionar doce (12) meses a la fecha estimada de finalización de la obra, conforme al Cronograma de Construcción. Este plazo es informado al Cliente al primer desembolso del Crédito.

Punto de Equilibrio: Corresponde al cumplimiento de las condiciones técnicas, legales, comerciales y financieras que permiten legalmente a la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo a través del cual se efectúa el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, destinar los recursos aportados por los adquirentes de las Unidades Privadas a dicho desarrollo. La verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio forma parte de los análisis tendientes a determinar el Cierre Financiero del Proyecto Inmobiliario.

Prorrata: Proporción del Crédito correspondiente a cada Unidad Privada, resultante de calcular su área en relación con el área total vendible del Proyecto Inmobiliario, cuyo resultado es el valor a pagar por el Cliente para la Amortización de capital e intereses. El Banco podrá realizar el cálculo del valor de Prorrata sobre la cantidad de Unidades Privadas vendidas o sobre el número total de Unidades Privadas pertenecientes al Proyecto Inmobiliario. Este valor será informado por el Banco previa solicitud del Cliente.

Solicitud de Crédito: Formato suministrado por el Banco al Cliente, a través de cual este presenta formalmente la solicitud de financiación del Proyecto Inmobiliario, detallando de manera resumida las condiciones técnicas, financieras y societarias del mismo, acompañado de los anexos que soportan tal información. En todos los casos será necesario que el límite máximo de endeudamiento del Cliente se encuentre vigente para comenzar el estudio. En caso de fideicomisos o sociedades propósito, es necesario que al menos el 60% de los fideicomitentes o socios, tengan el límite máximo de endeudamiento vigente. Todos los campos del formato deben ser diligenciados, incluso los que apliquen cero.

Subrogaciones: Operaciones individuales de financiación de largo plazo a través de créditos hipotecarios u operaciones de leasing (habitacional o inmobiliario según corresponda), mediante las cuales el Banco financia la adquisición de Unidades Privadas resultantes del Proyecto Inmobiliario, en consideración a la tipología de inmuebles previstos en la Licencia de Construcción. Los adquirentes de Unidades Privadas a quienes el Banco apruebe financiación se denominarán subrogatarios.

Unidades Privadas: Inmuebles resultantes del desarrollo del Proyecto Inmobiliario sometido al régimen de propiedad horizontal, alinderados e identificados con su propia área, nomenclatura, cédula catastral y folio de matrícula inmobiliaria.

Vigencia del Crédito: La indicada en la Carta de Aprobación, cuyo alcance se explica más adelante.

Tercero Hipotecante: Propietario inscrito del lote o lotes sobre los cuales se desarrolla el Proyecto Inmobiliario, otorgante de la hipoteca mediante la cual garantiza las obligaciones del Deudor y Codeudor, sin ocupar en el Crédito la posición contractual de Deudor, Codeudor, ni Avalista.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

Sección II – De las condiciones de aprobación

Primera - Solicitud del Crédito: La documentación mínima que el Cliente debe anexar a la Solicitud de Crédito como soporte de la información suministrada al Banco, es la siguiente:

Para el análisis financiero:

1. Certificado de existencia y representación legal con vigencia máxima de tres (3) meses, respecto del Cliente y del Tercero Hipotecante (este último en caso de existir y tratarse de una sociedad).
2. Última declaración de renta del Cliente y del Tercero Hipotecante (este último en caso de existir y tratarse de una sociedad).
3. Tres últimos estados financieros del Cliente y del Tercero Hipotecante (este último en caso de existir y tratarse de una sociedad), incluyendo sus notas o aclaraciones.
4. Cartas aclaratorias y paz y salvo para moras superiores a $500.000.
5. Listado de proyectos en ejecución.
6. Si el proyecto se presenta a través del programa Línea Constructor Sostenible, concepto del área de Sostenibilidad del Banco sobre el cumplimiento de las condiciones para recibir la financiación bajo dicha línea de crédito.

Para el análisis técnico:

1. Descripción del proyecto.
2. Especificaciones de construcción y acabados.
3. Lista de precios, desglosando los diferentes inmuebles según tipología y área (apartamentos o casas, locales, oficinas, garajes o parqueaderos, cuartos útiles o depósitos, entre otros). Los precios relacionados deben incluir el valor de los acabados, así como el valor de los parqueaderos y/o cuartos útiles o depósitos, en caso de que estos sean para la venta.
4. Licencia en Proyectos Inmobiliarios de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, o mixtos, o cuando el Proyecto Inmobiliario haga parte de un plan de renovación urbana. Deberá estar claro que el proyecto es VIS o VIP, y que el valor de los inmuebles incluye acabados, así como el valor de los parqueaderos y/o cuartos útiles o depósitos (si estos últimos son para la venta). En los demás casos, de no contar aún con la licencia al momento de presentar la Solicitud de Crédito, deberá adjuntarse certificación de que la misma se encuentra en trámite.
5. Cuadro de áreas generales del proyecto, con el cual se tramitó la licencia.
6. Planos urbanísticos del proyecto y plano de localización del lote en la ciudad, en escala 1:200 o similar y reducidos a tamaño carta.
7. Juego completo de los planos arquitectónicos del proyecto, con acotamiento (plantas, cortes y fachadas), en escala 1:50 o similar, y reducidos a tamaño carta.
8. Plantas amobladas de los diferentes tipos de inmuebles reducidas a tamaño carta.
9. Estudio de factibilidad del proyecto, incluyendo ingresos por ventas, costos de lote, directos, indirectos, urbanismo, financieros y utilidad. Debe presentarse en el formato establecido por el Banco.
10. Presupuestos de obra totales por capítulos y subcapítulos, firmado por arquitecto o ingeniero matriculado.
11. Flujo mensual de fondos, detallando ingresos y egresos.
12. Programación de la obra (diagrama de Gantt o similar, diferente al flujo de fondos).
13. Informe detallado de preventas, en el formato establecido por el Banco, con una antigüedad no mayor a un (1) mes, el cual deberá ser suscrito por funcionario autorizado por el Cliente o remitido de correo corporativo del director o gerente de ventas del proyecto, donde se certifique el nivel de preventas.
14. De contar con fiducia de preventas, informe con antigüedad máxima de dos (2) meses, que contenga el listado de compradores que han abierto encargos fiduciarios y los recaudos a la fecha.
15. Memoria descriptiva del lote, especificando: (i) Vendedor, (ii) forma de pago y estado de la negociación, (iii) actual título de adquisición, (iv) información relacionada con el urbanismo (matrícula inmobiliaria del globo de mayor extensión, proyecto de loteo, desarrollo por etapas, áreas a ceder al municipio o distrito, lotes a hipotecar y sus matrículas inmobiliarias, entre otros).
16. Para proyectos dentro del marco de programas de viviendas del Gobierno Nacional: (i) Copia del acta de adjudicación del proyecto, (ii) certificados de disponibilidad de servicios públicos, y (iii) licencias de

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

urbanismo, construcción y ambiental, y (iv) documentos adicionales requeridos conforme a la respectiva norma.

17. Estudio de tráfico vertical de ascensores, en estos eventos: (i) Proyectos de vivienda o comerciales con torres de 22 pisos o más, y (ii) proyectos con torres de 15 a 21 pisos, con un solo ascensor por torre.
18. Para proyectos con esquemas fiduciarios: (i) Certificado de registro fiduciario ante la Superintendencia Financiera de Colombia, (ii) copia de los contratos de fiducia mercantil, (iii) otrosí (de existir), y (iv) cesiones de derechos fiduciarios (de existir).
19. Para proyectos de renovación urbana, adjuntar licencia y el decreto que autoriza dicha renovación.
20. Informe técnico elaborado por el perito designado por el Banco.
21. Informe de visita al lote y verificación de linderos, con registro fotográfico del perito externo designado por el Banco, en proyectos ubicados en ciudades diferentes a Medellín.
22. En proyectos con esquema fiduciario, copia de los contratos de fiducia y certificado de registro fiduciario ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
23. Diligenciamiento del formato proporcionado por el Banco para determinar si el proyecto requiere o no fiducia inmobiliaria completa.

Segunda - Aprobación del Crédito: El Banco aprobó al Cliente, en La Fecha de Aprobación, un Crédito Constructor Profesional, por el monto indicado en la Carta de Aprobación, y bajo los términos y condiciones establecidos en la misma y en el presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional.

Tercera - Alcance a la Vigencia del Crédito: Transcurrido el término de vigencia sin que el Cliente haya hecho uso de los recursos aprobados diferentes a gastos preoperativos, el Cliente deberá radicar una nueva Solicitud de Crédito, la cual será sometida a un nuevo proceso de análisis y decisión por parte del Banco.

Cuarta - Fuente de Pago del Crédito: Los recursos que perciba el Cliente derivados de las ventas de las Unidades Privadas resultantes del Proyecto Inmobiliario y/o de su explotación económica según el caso, ya sea de contado, mediante Subrogaciones, por pagos anticipados que se le hagan por otros conceptos relacionados con el Proyecto Inmobiliario y su comercialización a cualquier título, o por financiación obtenida por los mismos en entidades diferentes al Banco, deberán destinarse exclusivamente a la Amortización del Crédito según la imputación de pagos prevista más adelante.

Quinta - Garantías del Crédito: Las garantías requeridas para el otorgamiento del Crédito son las que se indican en la Carta de Aprobación. Tratándose de garantía hipotecaria, esta deberá ser en primer grado, abierta sin límite de cuantía a favor del Banco, y otorgarse sobre el lote o lotes de terreno donde se desarrolla el Proyecto Inmobiliario, que deberá(n) ser de propiedad del Deudor, o Codeudor, o alguno(s) de los Avalistas, o de la sociedad comercial o patrimonio autónomo que haya sido previamente aceptado por el Banco en calidad de Tercero Hipotecante bajo las condiciones especiales indicadas en la Carta de Aprobación.

Parágrafo Primero: En Proyectos Inmobiliarios destinados a vivienda, por mandato legal siempre deberá contarse con garantía hipotecaria. Para Proyectos Inmobiliarios con destinación diferente de vivienda, el esquema de garantías será el aprobado por el Banco, e indicado en la Carta de Aprobación.

Parágrafo Segundo: Durante la vigencia del Crédito, la garantía deberá mantener la cobertura mínima que indique el Banco respecto del saldo de este.

Sexta - Alcance de la aprobación del Crédito: El Banco aprobó el Crédito teniendo en cuenta las circunstancias vigentes al momento de estudiar el mismo. En este sentido, si con posterioridad a la Fecha de Aprobación y antes del desembolso del Crédito, el Banco conoce de hechos que de haberlos conocido en su oportunidad hubieren impedido la aprobación del Crédito, podrá abstenerse de desembolsar los recursos. De igual forma, de presentarse cualquiera de los siguientes eventos, tendrá la facultad de no efectuar el desembolso, sin lugar al pago de perjuicios, aunque se hayan otorgado las garantías o incurrido en costos:

1. Deterioro: (i) Del Proyecto Inmobiliario, o capacidad de pago y/o calificación de riesgo de crédito del Deudor, o Codeudor o Avalistas, o Tercero Hipotecante, o (ii) estado de los negocios, resultados financieros o de otra índole, y en general de las operaciones del Deudor, o Codeudor o Avalistas, o Tercero Hipotecante, o (iii) valor, validez, prelación, o perfeccionamiento de las garantías otorgadas en cualquiera de los proyectos desarrollados por el Cliente.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

2. Configuración de cualquiera de las causales de aceleración del plazo previstas en los Documentos de Crédito.
3. Situaciones de tesorería del Banco, de estar restringidas por riesgos sistémicos del sistema financiero.
4. Decisión de autoridad competente.
5. Cualquier circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito.
6. Expiración de la Vigencia de la Aprobación sin que el Cliente haya realizado las gestiones para el desembolso de recursos.
7. Cuando el Deudor, o Codeudor, o Avalistas, o Tercero Hipotecante, o sus administradores, o sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al cinco por ciento (5%) en el capital social, o sus agentes, o subordinadas, llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública, o el delito de financiación del terrorismo, o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades, o (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo, o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (v) Cuando al Deudor, o Codeudor, o Avalistas, o Tercero Hipotecante, o las matrices o subordinadas de estos, o sus administradores, o a sus matrices o subordinadas, se les formulen cargos, o se les impongan sanciones dentro de una actuación administrativa, o sean imputados, o acusados, o condenados, por la comisión de delitos contra la administración pública, o por cualquiera de los delitos o faltas contemplados en la Ley 1474 de 2011 y sus normas modificatorias, o de cualquiera de las conductas delictivas contempladas por las convenciones o tratados de lucha contra la corrupción, suscritos y ratificados por Colombia, o por la conducta de soborno transnacional, aun cuando la respectiva decisión no se encontrare en firme.

Parágrafo: Ni la aprobación del Crédito, ni la suscripción del presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional, ni el cumplimiento de los requisitos para desembolsar el Crédito, obligan al Banco a perfeccionar el mutuo mediante el desembolso, ni generan compromisos de celebración de otros contratos.

Sección III – De la instrumentación del Crédito

Séptima - Estructura del Proyecto Inmobiliario: Consiste en el esquema societario o fiduciario con base en el cual el Cliente desarrollará y administrará el Proyecto Inmobiliario, el cual permitirá determinar los roles que este asumirá dentro del Crédito; esto es, quién ocupará la posición contractual de Deudor, Codeudor, Avalistas, Hipotecante, Avalista/hipotecante, o Tercero Hipotecante, así como la forma de participación del patrimonio autónomo que forme parte del Proyecto Inmobiliario. Corresponde al Cliente presentar al Banco esta estructura, en forma previa a la presentación de la Solicitud de Crédito, con el fin de que este analice y apruebe su viabilidad.

Octava - Condiciones de los patrimonios autónomos: Dependiendo de la estructura de negocio presentada por el Cliente y aprobada por el Banco, se pondrá a disposición del Cliente la información con el clausulado relacionado con la financiación, que deberá hacer parte de contrato o contratos fiduciarios que instrumenten el Crédito, sin perjuicio de las condiciones especiales que se llegaren a incluir en la Carta de Aprobación.

Novena - Pago del lote a los vendedores, o a los fideicomitentes tradentes o aportantes: Corresponde al Cliente pagar totalmente y encontrarse a paz y salvo con las obligaciones o compromisos adquiridos con terceros que hayan aportado los predios donde se desarrolla el Proyecto Inmobiliario; en tal sentido, el Cliente declara indemne al Banco ante cualquier reclamación de terceros derivada del incumplimiento, o por cualquier circunstancia actual o futura derivada del negocio subyacente entre el Cliente y el vendedor, o los fideicomitentes aportantes de la tierra o tradentes; por lo tanto, le corresponde al Cliente salir en defensa del Banco, y asumir cualquier responsabilidad, en el evento de que el Banco sea requerido por dichos terceros, o por cualquier autoridad judicial o administrativa

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

Corresponde al Cliente tomar las medidas tendientes a garantizar que en los fideicomisos relacionados con el Proyecto Inmobiliario, los fideicomitentes que obren en calidad de tradentes o aportantes de los predios, cedan totalmente sus derechos fiduciarios a favor del Cliente, previo cumplimiento de las obligaciones o compromisos derivados del negocio subyacente entre ellos, y en todo caso, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio.

Cualquier excepción en este sentido deberá ser solicitada por el Cliente al Banco, y en caso de ser aprobada, deberán suscribirse los documentos pertinentes para instrumentar la decisión. En todo caso, el Banco podrá establecer condiciones especiales relacionadas con el pago del lote.

Décima - Estudios jurídicos para la constitución de las garantías: Los estudios jurídicos comprenden el estudio de títulos de cada uno de los lotes objeto de garantía, el estudio de cada una de las sociedades que obren en calidad de Deudor, Codeudor y Avalistas, y el estudio de los patrimonios autónomos. Para el efecto, el Cliente deberá presentar al abogado externo designado por el Banco en la ciudad donde se desarrolla el Proyecto Inmobiliario, la documentación que se indica a continuación, sin perjuicio de aquella que pueda ser solicitada posteriormente con carácter adicional, conforme a los análisis efectuados, o de las recomendaciones de saneamiento que deban surtirse, dependiendo de la situación jurídica, bien sea del lote en mayor extensión, o de las sociedades y/o de los patrimonios autónomos:

Documentos necesarios para los estudios jurídicos:

1. Certificados de tradición de los lotes objeto de garantía, con vigencia máxima de dos (2) meses. Es necesario renovarlos: (i) Si al completar la documentación para estudio, los certificados aportados superan esta vigencia, (ii) si con posterioridad a la entrega al abogado se registran nuevos actos, y (iii) si de conformidad con las políticas del Banco así se requiere, lo cual será informado en su oportunidad al Cliente.
2. Fotocopias de los títulos de transferencia de dominio (escrituras públicas, resoluciones o sentencias), con sus respectivos anexos, correspondientes a los últimos 10 años. Si el último título traslaticio de dominio supera los 10 años, de igual forma debe aportarse.
3. Certificados de existencia y representación legal con máximo tres (3) meses de expedición, respecto de Deudores, Codeudores, Avalistas o Terceros Hipotecantes.
4. Cuando los estatutos sociales o los contratos fiduciarios así lo exijan, el Deudor, Codeudor, Avalistas, o Terceros Hipotecantes, deberán aportar copia del acta o extracto del acta emitida por el órgano social competente (Asamblea General de Accionistas, o Junta Directiva, o Junta de Socios, o Comité Fiduciario, según corresponda), donde conste la autorización expresa para celebrar los actos y firmar los documentos que correspondan en cada caso.
5. Copia de los contratos de fiducia mercantil con sus respectivos anexos, así como de las instrucciones impartidas por el fideicomitente donde indique a la fiduciaria vocera del Patrimonio Autónomo, autorización para tomar créditos con el Banco y otorgar las garantías requeridas. De existir modificaciones al contrato de fiducia y/o cesiones de derechos fiduciarios o de beneficio, aportar otrosí y/o documentos de cesión.
6. Certificación sobre la composición accionaria expedida por revisor fiscal en aquellas sociedades que cuenten con dicho órgano de control; en su defecto, por un representante legal, con expedición máxima de un año. Tal certificación debe aportarse respecto del Deudor, Codeudor, Avalistas, Terceros Hipotecantes, y personas jurídicas que formen parte de la cadena titular de los inmuebles objeto de estudio de títulos, fideicomitentes y/o beneficiarias en los fideicomisos vinculados a la operación de crédito en calidad de Deudor, Codeudor, Avalista, o Terceros Hipotecantes, así como socias o accionistas de las anteriores, con participación a partir del 5%, y así sucesivamente hasta llegar a las personas naturales. Los Fondos Inmobiliarios, Fondos de Capital Privado, o cualquier vehículo asociado, será analizado por el Banco y conforme a sus políticas al momento del estudio, se indicará la información que debe aportarse en relación con estos.
7. Fotocopia de las cédulas o documentos de identificación de quienes actúen como representantes legales del Deudor, Codeudor, Avalistas y Terceros Hipotecantes, así como de los Avalistas personas naturales.
8. Si el lote será transferido en la misma escritura de hipoteca: (i) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad vendedora o tradente, (ii) certificación sobre la composición accionaria, en las condiciones antes indicadas, y (iii) acta o extracto de acta del órgano social competente, de requerirse estatutariamente. Si la transferencia es efectuada por un patrimonio autónomo, copia del contrato de fiducia mercantil.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Contáctenos Bancolombia

9. Copia de poderes especiales o generales, con la respectiva nota de vigencia, si alguno de los contratantes obra mediante apoderado, los cuales deberán contar con visto bueno del abogado externo designado por el Banco.
10. Si el lote fue sometido al régimen de propiedad horizontal: (i) Copia con anexos de la escritura pública de Reglamento de Propiedad Horizontal, (ii) hoja de apertura de los folios de matrícula inmobiliaria (formulario de calificación o constancia de inscripción), y (iii) certificados de tradición de los bienes privados, con expedición máxima de dos (2) meses; estos últimos deben aportarse nuevamente una vez sea registrada la hipoteca.

Parágrafo Primero: Los estudios jurídicos solo iniciarán cuando la documentación se encuentre completa.

Parágrafo Segundo: Para la constitución de las garantías, es necesario que los estudios jurídicos cuenten con concepto favorable emitido por el abogado externo designado por el Banco; solo en ese momento dicho abogado entregará al Cliente la minuta para la constitución de la hipoteca.

Décima Primera - Instalación de la valla publicitaria: El Cliente solo podrá instalar la valla publicitaria que indica que el Banco financia el Proyecto Inmobiliario, exclusivamente para la etapa objeto de financiación, una vez se cuente con el concepto favorable al estudio de títulos emitido por el abogado externo designado por el Banco.

Para su elaboración e instalación en el sitio de ubicación del Proyecto Inmobiliario, el Cliente deberá tener en cuenta el arte oficial que sea suministrado por el Banco, con la obligación de cumplir los detalles técnicos que le sean especificados, y en todo caso, aplicar las disposiciones que le sean exigibles en materia de publicidad y/o uso del espacio público, según lo dispuesto por la Superintendencia de Industria y Comercio y demás autoridades competentes en la materia.

Será de responsabilidad del Cliente, y por tanto se encuentra bajo su cargo y a su costo, los trámites tendientes a tramitar y obtener los permisos requeridos para su instalación, al igual que su retiro a la culminación de las obras o cuando obre orden de autoridad competente o en el evento en que el Banco decida no otorgar la financiación.

Décima Segunda - Suscripción del pagaré: Para instrumentar las obligaciones a cargo del Cliente, este suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones para su diligenciamiento, incorporadas en el texto del pagaré. Dicho pagaré constituye un título valor otorgado de conformidad con las disposiciones de los Artículos 709 y siguientes del Código de Comercio colombiano, y por tanto podrá ser exigible en forma independiente y autónoma.

Décima Tercera - Trámites notariales: La hipoteca será otorgada en la notaría que elija libremente el Cliente. Las minutas definidas por el Banco no podrán ser sujeto de modificaciones por parte del Cliente.

Parágrafo: En forma concomitante con la constitución de la hipoteca, el pagaré será suscrito por parte del Cliente, en la forma indicada en el presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional, así como los Covenants requeridos, informados en la Carta de Aprobación. De no perfeccionarse el Crédito, el pagaré será devuelto por el Banco al Cliente, debidamente anulado.

Décima Cuarta - Pago de gastos: Corresponde al Cliente el pago de los gastos derivados del estudio técnico, de las visitas de obra realizadas por el arquitecto interno del Banco y/o perito avaluador según aplique, así como los honorarios del abogado externo designado por el Banco, con independencia del resultado de los estudios jurídicos, de acuerdo con las tarifas establecidas por El Banco, las gestiones y pago de los gastos e impuestos tendientes al perfeccionamiento de la hipoteca; es decir, los trámites notariales, el pago del impuesto departamental (Rentas o Beneficencia), su inscripción ante la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, aquellos que pudieren derivarse de una eventual inadmisión por parte de dicha entidad, la obtención de los certificados de tradición donde conste el registro de la hipoteca, y en general, todos los costos asociados a las gestiones que lleguen a surtirse en las diferentes etapas, durante la Vigencia del Crédito.

Décima Quinta - Contratación de los seguros: El Cliente se obliga a asegurar el Proyecto Inmobiliario, a través de la contratación de pólizas globales, o individualmente tomadas según sea el caso, en los términos y contra los riesgos que se indican a continuación, y en caso, de que no lo hiciere, el Cliente autoriza al Banco a

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

ejercer cualquiera de las siguientes opciones: (i) Tomar, renovar, o pagar el valor de las primas de las pólizas mencionadas, sin necesidad de notificar al Cliente, o (ii) cargar dichos valores a la cuenta corriente, de ahorros, o cualquier depósito que tuviere el Cliente, en cualquiera de las sucursales o agencias del Banco, o (iii) registrar un crédito a favor del Cliente, a la tasa que por política esté vigente para esa línea de crédito, por los valores asumidos, o (iii) cargar el valor de dichas primas junto con las cuotas de Amortización del Crédito. En todo caso, el Cliente se obliga a reembolsar al Banco, las cantidades que por dicha causa haya asumido, más los intereses moratorios que se hubieren causado, a la tasa máxima legal permitida.

Todo riesgo en construcción:

1. Vigencia: Desde el inicio de la obra hasta la culminación de la etapa constructiva.
2. Valor asegurado: El valor del proyecto; es decir, la sumatoria de los costos directos y de urbanismo, según cifras presentadas por el Cliente al Banco para el estudio del Crédito y las actualizaciones de las mismas que cuenten con aprobación del Banco.
3. Amparos:
   a. Amparo A – Básico todo riesgo en construcción.
   b. Amparo B – Terremoto, temblor y erupción volcánica al 100% del valor asegurado.
   c. Amparo C – Inundación.
   d. Amparo G – Amparo de gastos por remoción de escombros.
   e. Huelga, motín, asonada, conmoción civil, actos malintencionados de terceros (Hmacc y Amit), al 100% del valor asegurado.
   f. Amparo para gastos adicionales por horas extras, trabajo nocturno y trabajo en días feriados.

Incendio y terremoto:

1. Momento de la contratación: Deberá efectuarse cuando la obra se encuentre como mínimo en un 90% de avance.
2. Vigencia: Antes de iniciar la etapa de escrituración, hasta la cancelación del Crédito.
3. Valor asegurado: Valor comercial del(los) inmueble(s) hipotecado(s).
4. Amparos:
   a. Inundación y riesgos geotécnicos: 15% del valor del siniestro, mínimo tres (3) salarios mínimos legales, mensuales vigentes a la fecha del siniestro.
   b. Terremoto, temblor de tierra, erupción volcánica y tsunami: 3% del valor de la obra expuesta al momento del siniestro, mínimo tres (3) salarios mínimos legales, mensuales vigentes a la fecha de la ocurrencia del siniestro.
   c. Asonada, motín, conmoción civil o popular, huelga y actos malintencionados de terceros y terrorismo: 15% del valor del siniestro, mínimo cinco (5) salarios mínimos legales, mensuales vigentes a la fecha del siniestro.
5. Póliza de incendio y terremoto complementaria: De existir Unidades Privadas terminadas y pendientes de entrega a sus adquirientes, el Cliente deberá contratar una póliza de incendio y terremoto complementaria, en relación con dichas Unidades Privadas. En caso de endoso de la póliza de incendio y terremoto de la copropiedad, su valor no podrá ser inferior al saldo del Crédito.

Condiciones uniformes, aplicables a las pólizas:

1. Deberán tener el sello de pago de la prima, o constancia de pago por parte de la aseguradora.
2. Relacionar los deducibles que tiene la póliza por cada cobertura: Cobertura Básica: 15% del valor de la pérdida, mínimo tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
3. En caso de endoso de la póliza, se deberá incluir la siguiente cláusula especial: "Revocación: La Aseguradora se obliga a dar aviso escrito al Banco si decide revocar unilateralmente el contrato de seguro, con una antelación no menor a treinta (30) días a la fecha en que surtirá efecto la anterior decisión".

Sección IV – De los desembolsos

Décima Sexta - Condiciones para desembolsar el Crédito: El Crédito se desembolsará de manera fraccionada, así: Un primer desembolso por el valor que se indica en la Carta de Aprobación, cuya destinación

será exclusivamente atender Gastos Preoperativos del Proyecto Inmobiliario. Posteriormente, en consideración al Avance de Obra, al Cierre Financiero y al cumplimiento de los requisitos que se indican a continuación, se hace un número indeterminado de desembolsos parciales.

Requisitos para el primer desembolso del Crédito, con destino a Gastos Preoperativos:

1. Formato original de instrucción de desembolso, diligenciado completamente, y suscrito por Deudor y Codeudor, con fecha máxima de un (1) mes antes de presentarlo al Banco.
2. Pagaré original en el formato suministrado por el Banco, suscrito en debida forma por el Cliente.
3. Certificación de Ventas y Recaudo, en el formato suministrado por el Banco, acreditando el porcentaje indicado en la Carta de Aprobación como condición especial.
4. Revisión de la vigencia de los certificados de existencia y representación legal del Deudor, Codeudor y Avalistas, en poder del Banco, a fin de corroborar que no superen tres (3) meses de expedición.
5. Visto bueno jurídico por parte de la Gerencia Jurídica Inmobiliaria, conforme a la documentación aportada por el abogado externo designado por el Banco, en consideración a los estudios jurídicos con concepto favorable, y a la adecuada instrumentación de las garantías y Covenants (de existir estos últimos). Tratándose de la garantía hipotecaria, podrá aceptarse para este desembolso, que la hipoteca se encuentre en trámite de registro, siempre y cuando de manera previa se cuente con la excepción a cargo de la instancia del Banco facultada para ello; para el efecto, el Cliente deberá aportar copia de la boleta de registro, acompañada de fotocopia o copia simple de la escritura pública que se encuentra en trámite de registro, con anexos.

Requisitos para el segundo desembolso del Crédito, con destino al desarrollo del Proyecto Inmobiliario:

Efectuado el primer desembolso para gastos preoperativos, el Cliente podrá solicitar el segundo desembolso, cuyo valor será determinado según Avance de Obra e Informe de Ventas y Recaudo, y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Entrega al abogado externo designado por el Banco, de la primera copia con mérito ejecutivo, de la escritura pública de constitución de la hipoteca de mayor extensión, así como del formulario de calificación o constancia de inscripción, y certificado de tradición con vigencia máxima de dos (2) meses, donde conste el correcto registro de la hipoteca; requisito que comprende el visto bueno jurídico del abogado externo respecto de estos documentos, así como su envío al Banco para grabación en los sistemas y custodia.
2. Certificado de la fiduciaria vocera del fideicomiso, mediante el cual acredite no haber entregado recursos por concepto de excedentes, aportes, honorarios, utilidades y pago de costos no financiables; es decir, destinados a conceptos diferentes al pago de impuestos, comisión fiduciaria, costos derivados de la administración del fideicomiso, y giros necesarios para el desarrollo del proyecto (gastos propios de la construcción).
3. Fotografía con la imagen de la valla publicitaria, instalada en el Proyecto Inmobiliario, bajo las condiciones señaladas en el presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional.
4. Copia de la Licencia de Construcción debidamente ejecutoriada. Cuando el Proyecto Inmobiliario corresponda a Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, o mixto, o cuando el Proyecto Inmobiliario haga parte de un plan de renovación urbana, no será necesario presentar la Licencia para el segundo desembolso, en consideración a que en estos casos es requisito presentarla junto con los documentos para la aprobación del Crédito. En los demás casos, de haberse efectuado la aprobación del Crédito con la constancia de encontrarse en trámite la Licencia, para el segundo desembolso esta deberá presentarse debidamente ejecutoriada, y será revisada por el arquitecto con el fin de validar que las características incluidas en la licencia coinciden con lo que inicialmente se estudió y aprobó.
5. Póliza todo riesgo en construcción, expedida con una antelación no inferior a una (1) semana antes del desembolso, en los términos expuestos en el presente Reglamento de Crédito.
6. Certificación de Ventas y Recaudo, acreditando como mínimo el setenta por ciento (70%) de ventas, sin perjuicio de que la instancia de aprobación del Banco haya establecido un porcentaje diferente, informado en la Carta de Aprobación como condición especial.
7. Revisión de la vigencia de los certificados de existencia y representación legal del Deudor, Codeudor y Avalistas, en poder del Banco, a fin de corroborar que no superen tres (3) meses de expedición.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

8. Informe sobre visita de Avance de Obra por parte del perito designado por el Banco, previa solicitud del Cliente con una antelación mínima de una (1) semana a la solicitud del desembolso, o dos (2) semanas de encontrarse próximo el Vencimiento del Crédito.
9. Visto bueno emitido por el arquitecto interno del Banco asignado al Proyecto Inmobiliario, en relación con la concordancia entre la Licencia, la naturaleza del Proyecto Inmobiliario y la tipología de inmuebles que forman parte de este, previo análisis y conceptos que son de uso exclusivo e interno del Banco.

Requisitos para el tercer desembolso y siguientes del Crédito, con destino al desarrollo del Proyecto Inmobiliario:

1. Revisión de la vigencia de los certificados de existencia y representación legal del Deudor, Codeudor y Avalistas, en poder del Banco, a fin de corroborar que no superen tres (3) meses de expedición.
2. Informe sobre visita de Avance de Obra, previa solicitud del Cliente con una antelación mínima de una (1) semana a la solicitud de desembolso, o dos (2) semanas de encontrarse próximo el Vencimiento del Crédito.
3. Certificación de Ventas y Recaudo, con una diferencia máxima de un (1) mes en relación con el último informe presentado.
4. Actualización de la proyección del Cierre Financiero, indicando las variaciones de la proyección inicial con respecto al Cierre Financiero con base en Recaudo y al Cierre Financiero con base en Inventario.
5. El vencimiento de la póliza todo riesgo en construcción no puede tener una proximidad inferior a un (1) mes al momento del desembolso.

Aunque no se requieran desembolsos posteriores al segundo, el Cliente deberá aportar al Banco Informe sobre visita de Avance de Obra y Certificación de Ventas y Recaudo, con una periodicidad máxima de dos (2) meses, hasta la cancelación del Crédito.

Décima Séptima - Instrucción de desembolso: Corresponde al Cliente impartir instrucciones al Banco, con mínimo tres (3) días de antelación al desembolso, mediante correo electrónico dirigido al Gerente de Relación, en el formato que para el efecto este le suministre. En relación con tales instrucciones, el Cliente se compromete en forma irrevocable e incondicional a: (i) Dar a conocer al Banco en forma oportuna, cualquier novedad respecto de la información contenida en la instrucción, (ii) acatar las indicaciones que imparta el Banco para diligenciar el formato, y (iii) tener en cuenta que el desembolso a un tercero diferente al Deudor o Codeudor genera Gravamen a Movimientos Financieros "GMF".

Décima Octava – Efecto del no cumplimiento de los requisitos para cualquiera de los desembolsos: El no cumplimiento de la totalidad de requisitos, dará lugar a que el Banco se abstenga de realizar el respectivo desembolso del Crédito.

Sección V – Obligaciones del Cliente en la etapa de escrituración del Proyecto Inmobiliario

Décima Novena - Inicio de la etapa de escrituración del Proyecto Inmobiliario: Una vez el Proyecto Inmobiliario se encuentre en la fase de enajenación de las Unidades Privadas, corresponde al Cliente informar al Banco, a través del abogado externo designado, el inicio de la etapa de escrituración del Proyecto Inmobiliario.

Vigésima - Estudios jurídicos para la escrituración del Proyecto Inmobiliario o estudio de Subrogaciones: Este estudio tiene por objeto validar la legalidad de los aspectos urbanísticos del Proyecto Inmobiliario financiado por el Banco, así como el correcto nacimiento a la vida jurídica de las Unidades Privadas resultantes, cuya comercialización es fuente de pago del Crédito, a fin de dar viabilidad al inicio de la etapa de escrituración.

Vigésima Primera - Documentación requerida para el estudio de Subrogaciones: El Cliente deberá entregar la documentación que a continuación se relaciona, al abogado externo designado por el Banco:

1. Copia del boletín catastral o resolución de asignación de nomenclatura, donde conste la nomenclatura definitiva asignada al Proyecto Inmobiliario.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

2. Fotocopia de la escritura pública de constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal con los siguientes anexos: (i) Licencia de urbanismo y construcción, (ii) certificados de existencia y representación legal, y (iii) asignación de nomenclatura definitiva; no son necesarios planos ni paz y salvos.
3. Formulario de calificación o constancia de inscripción, donde conste la apertura de las matrículas inmobiliarias de las Unidades Privadas que se originaron con el registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, y la descripción de los mismos, así como el registro de todos los actos contenidos en la escritura.
4. Muestreo de certificados de tradición de las Unidades Privadas resultantes, solicitados en forma aleatoria por el Cliente a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, teniendo en cuenta aportar como mínimo un certificado de tradición por cada tipología de inmueble (uno de apartamento, uno de parqueadero, uno de cuarto útil o depósito, u otros), con expedición máxima de dos (2) meses.
5. Constancia de radicación de los documentos exigidos para proceder a la enajenación de los bienes privados, tratándose de vivienda.
6. Copia de la Certificación Técnica de Ocupación, la cual deberá protocolizarse con la escritura de enajenación de la primera vivienda nueva, cuando el proyecto o sus ampliaciones (de haber sido estas últimas aprobadas por el Banco), tengan más de 2.000 m2 construidos, conforme a lo establecido en la ley.
7. En relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva, deberán aportarse y protocolizarse en los actos de transferencia de las Unidades Privadas: (i) El documento que contenga la información básica del mecanismo de amparo (entidad otorgante, valor y vigencia), y (ii) el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.
8. La minuta que utilizará el Cliente para las Subrogaciones del Proyecto Inmobiliario, con los actos jurídicos en este orden: (i) Desafectación de las Unidades Privadas respecto de la hipoteca de mayor extensión, (ii) cancelación del comodato precario respecto del inmueble objeto de transferencia (de existir y haberse registrado), (iii) transferencia de dominio a los adquirentes, (iv) afectación a vivienda familiar y/o patrimonio de familia inembargable para los casos en que aplique, y (v) hipoteca para garantizar el crédito individual a favor del Banco (para operaciones de crédito hipotecario). La minuta para ventas de contado o financiación con entidades diferentes del Banco, no es sujeto de revisión por parte del abogado externo designado por el Banco.

Vigésima Primera - Resultado del estudio de Subrogaciones: Es necesario que los estudios jurídicos cuenten con concepto favorable emitido por el abogado externo designado por el Banco, para que este autorice el inicio de la etapa de escrituración del Proyecto Inmobiliario; momento en el cual dicho abogado entregará al Cliente las minutas definitivas, las cuales han sido previamente autorizadas por el Banco y no son susceptibles de ajustes ni modificaciones.

Vigésima Segunda - Otorgamiento de poderes: El Banco otorgará al abogado externo designado, un poder especial por documento privado para las Subrogaciones del Proyecto Inmobiliario, facultándolo para obrar en nombre y representación del Banco, tanto en el acto de aceptación de la hipoteca o adquisición del inmueble tratándose de operaciones de leasing, como en el acto de liberación parcial de las Unidades Privadas respecto de la hipoteca de mayor extensión; este último acto, siempre y cuando en la misma escritura se celebre una de las dos operaciones citadas (leasing o hipoteca a favor del Banco); no se extiende a desafectaciones por ventas de contado o con financiación de otras entidades.

Vigésima Tercera - Honorarios del abogado externo: Los estudios jurídicos para el Banco, serán realizados por el abogado externo que este designe en razón de sus competencias, quien, en ejercicio de su profesión liberal, tendrá autonomía en cuanto a modo, tiempo y sistema de realizar su actividad profesional, conforme a las políticas establecidas por el Banco. Los análisis y el acompañamiento en la instrumentación jurídica de las operaciones, genera unos honorarios conforme a la tarifa autorizada por el Banco, cuyo pago deberá ser asumido por el Cliente. Tratándose de subrogaciones, el abogado externo podrá cobrarlos directamente a los subrogatarios, o contratarlos con el Cliente de mutuo acuerdo.

Vigésima Cuarta - Radicación de documentos para las Subrogaciones: Corresponde al Cliente informar a los adquirentes de Unidades Privadas, que la radicación de los documentos necesarios para la instrumentación jurídica del crédito hipotecario u operación de leasing según el caso solo podrá efectuarse ante el abogado externo designado por el Banco para atender la escrituración del Proyecto.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

Vigésima Quinta - Escrituración del Proyecto Inmobiliario en dos ciudades: Cuando el Proyecto Inmobiliario se desarrolle en una ciudad diferente a la región donde el Cliente es gerenciado por el Banco, la escrituración del Proyecto Inmobiliario será atendida por el abogado designado para la instrumentación jurídica del Crédito en la ciudad de ubicación del Proyecto Inmobiliario, y para los casos donde los subrogatarios se encuentre en otra ciudad, se designará un abogado de respaldo. El Cliente deberá orientar a los subrogatarios para que los documentos sean radicados ante el correspondiente abogado externo.

Vigésima Sexta - Posibilidad de desembolsar las Subrogaciones antes de surtirse el registro de las escrituras: Cumplidos por parte de los subrogatarios los requisitos para los desembolsos de sus operaciones de financiación, el Banco podrá desembolsarlas en forma previa al registro de la escritura de hipoteca o de transferencia en operaciones de leasing, siempre y cuando el Cliente lo haya solicitado al Banco, a través del Gerente de Relación, y su solicitud haya sido aprobada por la respectiva instancia. En estos eventos, desde ya el Cliente asume de manera incondicional e irrevocable, las siguientes obligaciones:

1. Transferir a los compradores los inmuebles libres de gravámenes, limitaciones al dominio y vicios jurídicos. De presentarse alguno de ellos, el Cliente asumirá como propias las consecuencias jurídicas y económicas derivadas de tal hecho, y en tal sentido, asumirá cualquier costo asociado a los trámites de corrección y/o recuperación o sustitución de las primeras copias registradas de las escrituras de hipoteca o de transferencia de dominio en operaciones de leasing.
2. Entregar a satisfacción del Banco, una vez efectuado el desembolso, la primera copia de la escritura pública de hipoteca que presta mérito ejecutivo, o de transferencia en operaciones de leasing, junto con el formulario de calificación o constancia de inscripción y los respectivos certificados de tradición donde conste el correcto registro de la hipoteca o de la trasferencia en operaciones de leasing, dentro de los cuarenta (40) días hábiles siguientes al desembolso.
3. Asumir como propias las consecuencias jurídicas y económicas que lleguen a presentarse con ocasión a inadmisiones por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, debidas a errores o imprecisiones en las escrituras (que ameriten aclaraciones o ratificaciones), o por extemporaneidad en la presentación de la hipoteca para su registro (que amerite otorgamiento de nueva hipoteca), y asumir la corrección de inscripciones erróneas, y la expedición de copias sustitutivas con mérito ejecutivo (en caso de pérdida o deterioro de la primera copia); trámites que se surtirán dentro de los cuarenta (40) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo desembolso.
4. Mientras el Cliente entrega las escrituras debidamente registradas al Banco, garantizará o afianzará las obligaciones de los subrogatarios, de manera que, de no cumplirse lo establecido anteriormente, y en consecuencia el Banco quede sin garantía respecto de la operación de financiación desembolsada al subrogatario, el Cliente deberá pagar las cuotas de amortización de la obligación del subrogatario mientras se subsana el problema. De no lograrse el saneamiento dentro de los dos (2) meses siguientes al plazo concedido por El Banco para la entrega de la escritura debidamente registrada, el Cliente deberá pagar el saldo total de la obligación. De cumplirse dicho plazo sin que el Cliente efectúe el pago, el Banco debitará de la cuenta de ahorros o corriente del Cliente, el valor correspondiente a la obligación, y adicionalmente, hasta que se normalice el evento pendiente de subsanar, solo desembolsará las operaciones pendientes de desembolsos, con escrituras registradas. El hecho de que el Banco no ejerza alguna de las acciones citadas, no implica renuncia al ejercicio de cualquier acción o derecho a que hubiere lugar.

Vigésima Séptima - Aplicación de las Subrogaciones: El desembolso de la operación dependerá del cumplimiento de todos los requisitos propios de la financiación de largo plazo, por parte del adquirente de la respectiva Unidad Privada. El valor de los desembolsos será destinado exclusivamente para abonar al saldo del Crédito, como forma de pago de la respectiva Prorrata. El Banco podrá exigir al Cliente el pago de la diferencia, en los casos en que el valor de la operación de financiación de largo plazo sea inferior al valor de la Prorrata.

Parágrafo: Para que los desembolsos de las Subrogaciones sean aplicados directamente al capital del Crédito, el Cliente deberá tener al día los intereses pactados; de otra forma, operará la imputación de pagos prevista más adelante. En todo caso, los recursos provenientes de desembolsos de operaciones de largo plazo solo serán entregados al Cliente una vez cancelado el saldo total del Crédito.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

Sección VI – Desafectaciones

Vigésima Octava - Cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión en Unidades Privadas vendidas: En atención a lo establecido en la ley, la hipoteca en mayor extensión que afecta las Unidades Privadas resultantes del Proyecto Inmobiliario se cancelará proporcionalmente a medida que el Cliente las enajene y el Banco reciba el pago de la correspondiente Prorrata. Para el efecto, el Cliente abonará al saldo del Crédito, los valores correspondientes a las Prorratas de los inmuebles vendidos de contado, o cuyos compradores cuenten con financiación del Banco de otras entidades, conforme al valor que corresponda en la fecha de realización del pago.

El valor de la Prorrata podrá ser solicitado por el Cliente al Banco en cualquier momento, y de no efectuarse el pago de la misma en esa fecha, los valores podrán cambiar, dada su actualización diaria, en consideración a la variación de la UVR (si el Crédito fue pactado bajo esta modalidad), o por ajustes efectuados con base en otros factores asociados al cálculo de la Prorrata.

Vigésima Novena - Cartas de compromiso: Como un mecanismo para posibilitar la desafectación parcial de hipotecas, el Banco aceptará cartas de compromiso emitidas por otras entidades, en relación con el valor de los desembolsos que estas efectuarán en virtud de operaciones de financiación a compradores, para abonar a las obligaciones a cargo del Cliente, bajo estas condiciones: (i) Las entidades de las cuales se admiten cartas de compromiso son Bancos, Cooperativas Financieras y Fondo Nacional del Ahorro, así como fondos de pensiones voluntarias y cajas de compensación familiar, (ii) las cartas deben tener vigencia máxima de tres (3) meses de expedición al momento de la presentación al Banco, y (iii) la materialización de tales compromisos de desembolso mediante abono al Crédito, deben darse dentro de los tres (3) meses siguientes a la desafectación.

Parágrafo: En caso de desistimiento de la financiación por parte de la entidad suscriptora de la carta de compromiso dentro de los tres (3) meses siguientes a su expedición, o por resciliación de la negociación entre el Cliente y el adquiriente de la correspondiente Unidad Privada, o si por alguna otra razón no se efectuare el abono prometido en la carta de compromiso al saldo del Crédito, el Cliente con sus propios recursos, efectuará el pago de la Prorrata correspondiente, sin necesidad de requerimiento del Banco, en virtud de que para la reventa de la Unidad Privada, el inmueble estará desafectado de la hipoteca de mayor extensión, dado que este acto no es objeto de resciliación o revocatoria.

Trigésima – Desafectación de lotes de reserva u otros diferentes de Unidades Privadas: Tratándose de lotes de reserva, o lotes objeto de cesión al municipio o distrito, o lotes para futuros desarrollos que requieran ser liberados de la hipoteca de mayor extensión, el Cliente deberá solicitar su desafectación al Banco a través del Gerente de Relación, con su respectiva justificación y plano sellado ante curaduría con el respectivo cuadro de áreas, los cuales podrán ser enviados a través de correo electrónico; el arquitecto interno determinará si existen condiciones de pago adicionales, para proceder con la desafectación, y una vez otorgado su visto bueno, el Cliente podrá radicar la escritura en el lugar designado por el Banco para el trámite de desafectaciones.

Trigésima Primera - Cancelación de la hipoteca de mayor extensión: Una vez cancelado totalmente el Crédito y entregadas las escrituras de los subrogatarios debidamente registradas, corresponde al Cliente tramitar la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, a través de solicitud al Gerente de Relación.

Sección VII – Declaraciones y obligaciones del Cliente

Trigésima Segunda - Declaraciones: El Cliente a través de las siguientes declaraciones, manifiesta que:

1. Conoce, comprende y acepta las disposiciones contenidas en este Reglamento de Crédito Constructor Profesional, y manifiesta que contó con el acompañamiento del Banco en cuanto a recibir las aclaraciones pertinentes relacionadas con la instrumentación del Crédito.
2. El presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional documenta de manera total, exclusiva y excluyente todos los asuntos específicamente aquí regulados, y sustituye cualquier acuerdo previo entre las partes sobre los mismos temas.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

3. Toda la información que ha suministrado al Banco es completa, veraz, correcta, y refleja fielmente su situación legal, económica, financiera y empresarial, y no contiene declaraciones erróneas, ni omisiones.
4. Las declaraciones y garantías contenidas en el presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional son ciertas en todo aspecto sustancial, y no se ha configurado ningún evento de incumplimiento.
5. Cuenta con capacidad legal y facultades para obligarse en los términos establecidos en los Documentos de Crédito.
6. A la fecha no existen acciones judiciales, procesos, demandas o disputas, ni están pendientes investigaciones, conciliaciones, acciones legales o procesos por parte de, o ante autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o cualquier autoridad gubernamental, en contra del Cliente y/o del Proyecto Inmobiliario.
7. Respecto del gravamen hipotecario que garantiza el Crédito:
   a. Comprende las mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias del lote o lotes en los que se desarrolla el Proyecto Inmobiliario, y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes.
   b. Es otorgado por el propietario inscrito, cuya posesión real y material la ejerce directamente, o en virtud del contrato fiduciario constituido para la administración del Proyecto Inmobiliario, encontrándose libres de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que los pongan fuera del comercio o limiten su negociabilidad.
   c. Los gastos e impuestos asociados a la constitución, inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, aclaraciones, modificaciones, ampliaciones u otros actos conexos o complementarios, serán de su cargo, así como los gastos notariales y de registro con ocasión de las desafectaciones y de la cancelación.
   d. Se compromete a entregar al Banco la primera copia de la escritura pública de hipoteca, y un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al lote o lotes hipotecados, donde conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción del Banco, en un término máximo de 30 días contados a partir de la firma de la escritura pública por medio de la cual se constituye la hipoteca.
   e. En caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de la escritura, el Banco a través de su representante legal directamente, o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, y a cargo del Cliente, podrá tramitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella constan.

Trigésima Tercera - Obligaciones: Con ocasión de la aprobación, instrumentación y desembolso del Crédito, el Cliente se compromete a:

1. Dar cabal cumplimiento a toda la legislación vigente incluyendo, reglamentaciones en materia de construcción, medioambientales y/o cualquier otra regulación aplicable.
2. Notificar inmediatamente al Banco sobre acciones judiciales o administrativas, imposición de medidas cautelares o suspensión de efectos jurídicos, respecto de la licencia de urbanismo y/o construcción.
3. Entregar semestralmente al Banco los estados financieros actualizados y/o las rendiciones de cuentas de los patrimonios autónomos relacionados con el Proyecto Inmobiliario.
4. Desarrollar la construcción conforme al uso del suelo y tipo de Proyecto Inmobiliario aprobado en la licencia de urbanismo y/o construcción.
5. Abstenerse de modificar planos o especificaciones de obra, sin autorización del Banco.
6. Informar retrasos en la programación de obra, ejecución de actividades o cualquier otra situación que afecte el desarrollo constructivo de la obra, conforme al Cronograma de Construcción presentado al Banco.
7. Controlar y supervisar de manera periódica, que el Proyecto Inmobiliario cuente con Cierre Financiero, tomando las acciones correctivas tendientes a solucionar cualquier afectación al mismo, e informando al Banco de tales contingencias, junto con sus planes de acción.
8. Mantener actualizado el avalúo técnico del lote o los lotes en los que se desarrolla el Proyecto Inmobiliario, mientras se encuentre vigente la hipoteca, con una periodicidad de tres (3) años, y en caso de que no lo hiciere, el Cliente autoriza al Banco a ejercer cualquiera de las siguientes opciones: (i) Actualizar el avalúo, sin necesidad de notificar al Cliente, o (ii) cargar dichos valores a la cuenta corriente, de ahorros, o cualquier depósito que tuviere el Cliente en cualquiera de las sucursales o agencias del Banco, o (iii) registrar un crédito a favor del Cliente, a la tasa que por política esté vigente para esa línea de crédito, por los valores asumidos, o (iv) cargar el valor del avalúo junto con las cuotas de Amortización del Crédito. En todo caso,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

el Cliente se obliga a reembolsar al Banco las cantidades que por dicha causa haya asumido, más los intereses moratorios que se hubieren causado, a la tasa máxima legal permitida.

9. Notificar previamente al Banco, el nombre e identificación de quien será su cesionario, así como la información adicional que este requiera para el respectivo análisis de riesgos, en caso de enajenación total o parcial de su participación en el Proyecto Inmobiliario, así como cualquier cambio societario que se llegue a presentar en relación con cualquiera de las sociedades que obren como Deudor, Codeudor, Avalista, o Tercero Hipotecante.
10. Velar y garantizar la correcta inversión de los recursos en el Proyecto Inmobiliario, derivados tanto del Crédito como de los adquirentes de las Unidades Privadas, absteniéndose en todo momento de cualquier práctica operativa, financiera, administrativa o de cualquier otra índole, que le permitiera disponer de tales recursos para fines diferentes a la culminación del desarrollo y la entrega de las Unidades Privadas.

Parágrafo: En relación con las anteriores obligaciones por parte del Cliente, el presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional, presta mérito ejecutivo a favor del Banco, para exigir su cumplimiento.

Sección VIII – Derechos de Bancolombia en caso de incumplimiento

Trigésima Cuarta - Causales de aceleración del plazo: En los siguientes eventos o en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones incorporadas en cualquiera de los Documentos de Crédito, el Banco tendrá derecho a acelerar el plazo y exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Cliente:

1. Incumplimiento en el pago del Crédito.
2. Desviación de recursos desembolsados para el Proyecto Inmobiliario.
3. Modificación de los planos, o los elementos de construcción, o el Proyecto Inmobiliario, sin el concepto escrito, previo y favorable del Banco, o en caso de incurrir en infracciones urbanísticas, o cualquier violación a la normatividad vigente en la materia.
4. Incurrir en cualquiera de los eventos o conductas en materia de lavado de activos, financiación del terrorismo, corrupción, o delitos conexos.
5. Incumplimiento en las obligaciones inherentes a la asegurabilidad del Proyecto Inmobiliario.
6. Cuando se incumplan las obligaciones inherentes a la etapa de escrituración del Proyecto Inmobiliario.
7. Cuando el Cliente o el Tercero Hipotecante incurra en cualquier otra causal establecida en la ley, o sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones instrumentadas en los Documentos de Crédito.
8. Las demás contenidas en los Documentos de Crédito.

Sección IX– Tratamiento de datos personales

Trigésima Quinta - Política de tratamiento de datos personales: Con la firma del presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional, el Cliente conoce y acepta la política establecida por el Banco para la administración y tratamiento de los datos personales, la cual se encuentra publicada en el siguiente enlace https://www.grupobancolombia.com/wps/portal/empresas/documentos-legales/proteccion-datos/bancolombia-sa

Trigésima Sexta - Responsabilidades del Cliente derivadas de la entrega de bases de datos de sus clientes al Banco: Con la firma del presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional, el Cliente declara que:

1. Cumple con la regulación vigente en materia de protección de datos personales, como encargado y/o responsable del tratamiento de datos.
2. Para la entrega al Banco de información personal de adquirentes actuales o potenciales de Unidades Privadas del Proyecto Inmobiliario, garantiza que contará con previa autorización del titular de los datos contenidos en documentos financieros, o cualquier otro mecanismo por virtud del cual se administre tal información, para el Banco realice el tratamiento de datos personales, y especialmente, la consulta y procesamiento de la información financiera, comercial y crediticia del titular ante Operadores de Información, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades, a fin de ofrecer sus productos y servicios.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

3. Realizará la correspondiente custodia a dichas autorizaciones, y las remitirá oportunamente al Banco, en el evento de ser requeridas para la atención de requerimientos presentados por los titulares de los datos o por entes de control.
4. Reconocerá al Banco los daños o perjuicios directos y/o sanciones que se le puedan llegar a ocasionar derivados de reclamaciones de los titulares de la información, que se originen por imprecisiones relacionadas con las presentes declaraciones.

Parágrafo: El modelo de autorización que el Banco recomienda para que el Cliente obtenga la autorización de sus eventuales adquirientes de unidades privadas, es el siguiente: *"Autorizo a xxx (nombre del constructor responsable) para que comparta con Bancolombia S.A., su grupo empresarial, sus filiales o subsidiarias, los datos personales por mí suministrados, con la finalidad de ser contactado para el ofrecimiento de productos y/o servicios y para que realicen la consulta y procesamiento de mi información financiera, comercial y crediticia ante operadores de información y riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades."*

Sección X - Otros aspectos relacionados con la financiación

Trigésima Séptima - Condiciones de Prepago: El Cliente podrá realizar pagos anticipados de su obligación, en los términos establecidos en la Ley 1555 de 2012, así como en las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan, sin incurrir en ningún tipo de penalización. En este evento, el cliente podrá decidir si los pagos realizados, se abonarán a capital con disminución del plazo inicialmente pactado o con disminución del valor de la cuota del Crédito. Para estos efectos, deberá informar su decisión al Banco, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del pago anticipado. Si transcurrido este plazo el Cliente no indica cómo aplicar dicho pago, el Banco lo abonará a capital con disminución del plazo.

Trigésima Octava - Imputación de pagos: El pago de cualquier cantidad de dinero que el cliente haga al Banco en razón del Crédito otorgado, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden algo diferente: (i) A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar, comisiones y otros gastos a su cargo, (ii) a intereses de mora causados, (iii) a primas de seguros y mora de dichas primas, (iv) a comisiones de fondos de garantías y gastos asociados, (v) a intereses remuneratorios y capital de las cuotas, en orden de antigüedad, y (vi) a obligaciones no vencidas. Si el Cliente tuviere varias obligaciones vigentes, la imputación se efectuará primero a la obligación más antigua, finalizando con la más reciente.

Trigésima Novena - Cesiones: El Banco podrá en cualquier momento, efectuar el traspaso, cesión o endoso del Crédito y sus garantías, con todas las consecuencias que la ley señala, sin que sea necesario autorización previa del Cliente, ni notificarlo en los casos señalados en la ley. El Cliente podrá ceder su posición contractual en el Crédito, o en alguno de los contratos subyacentes analizados para definir la estructura del mismo, o sus garantías, o los beneficios u obligaciones derivados del presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional, solo con la expresa y previa autorización por escrito del Banco.

Cuadragésima - Ley aplicable: El presente Reglamento de Crédito Constructor Profesional, estará regido, se interpretará y aplicará, de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

Cuadragésima Primera - Confidencialidad: Toda la información de cualquier clase que hasta este momento haya utilizado, conocido y/o se le haya suministrado directa o indirectamente al Banco por cualquier medio; y/o la que se le entregue, utilice, conozca o se ponga a disposición para la ejecución de los contratos suscritos o que se suscriban, así como aquella información que en el futuro tenga que utilizar, conocer, entregarse y/o ponerse a disposición del Banco para definir la celebración y/o ejecución de cualquier negocio jurídico, es de carácter confidencial y privilegiada, entendiendo por esta sin excepción, aquella información de carácter técnico, tecnológico, operativo, procedimental, comercial, de clientes, de mercadeo, de negocios, descripciones y contenido de los negocios, proyectos, clausulados, así como toda la información o documento de cualquier clase de carácter financiero, administrativo, o legal, y cualquiera otra relacionada directa o indirectamente con los negocios o contratos que relacionan al Banco y al Cliente, a la que normalmente no tiene acceso libre el público en general, y que se le entregue al Banco en cualquier forma escrita u oral (sin que sea necesario manifestar expresamente su carácter confidencial y/o reservado), así como los resultados

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

producto del procesamiento de la información del Cliente, y por tanto, debe permanecer en reserva para todas aquellas personas no autorizadas expresamente para conocerla.

VIGILADO BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: BOHIOS URBANOS SAS	
Balance General Al: 31 DE MARZO DEL 2025	**De: 2025**
Registro No.	
Elaborado Por: Edwin alonso Ortiz	**Día 20 Mes mayo Año 2025**

ACTIVO

	ACTIVO CORRIENTE	
	EFECTIVO	
1	CAJA	1.000.000
2	BANCOS	754.297.452
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)**	
	CUENTAS POR COBRAR	
9	DEUDORES CLIENTES	234.645.115
10	DOCUMENTOS POR COBRAR	
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	
12	DEUDORES VARIOS	122.104.596
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14	**TOTAL (9 - 13)**	
	INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15	TÍTULOS VALORES	
16	VALORES MOBILIARIOS	
17	**TOTAL (15 - 16)**	
	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	
23	OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24	OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	3.073.449.501
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29	**TOTAL (18 - 28)**	
	ACTIVOS FIJOS	
	COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1	EDIFICIOS	
2	MAQ. Y EQUIPO	
3	MUEBLES Y ENSERES	
4	VEHÍCULOS	
5	**TOTAL (1 - 4)**	
	OTROS ACTIVOS	
1	BONOS Y CEDULAS	
2	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4	**TOTAL (1 - 3)**	
	TOTAL ACTIVOS	**4.185.496.664**
	CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO

	PASIVO CORRIENTE	
	OBLIGACIONES POR PAGAR	
1	SOBREGIROS BANCARIOS	
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5	**TOTAL (1 - 4)**	
	CUENTAS POR PAGAR	
6	PROVEEDORES	286.974.214
7	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	73.347.816
8	CONTRATISTAS	
9	GASTOS POR PAGAR	
10	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11	OTROS IMPTO. POR PAGAR	78.338.891
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14	INTERESES POR PAGAR	
15	**TOTAL (6 - 14)**	**438.660.921**
	LARGO PLAZO	
16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17	ANTICIPO A OBRAS	
18	ACREEDORES VARIOS	3.522.983.330
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22	**TOTAL (16 - 21)**	**3.522.983.330**
	OTROS	
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26	SOCIOS	
27	**TOTAL (23 - 26)**	
	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28	CAPITAL AUTORIZADO	60.000.000
29	CAPITAL POR EMITIR	
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	132.073.066
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	31.779.347
32	**TOTAL (28 - 31)**	**223.852.413**
	RESERVAS Y UTILIDADES	
33	RESERVA LEGAL	
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	
36	**TOTAL (33 - 35)**	
	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	**TOTAL (37 - 38)**	
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**4.185.496.664**
	CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

GLORIA INES GOMEZ TOBAR
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

REVISOR FISCAL

NICOLAS EDUARDO MONTOYA
NOMBRE Y APELLIDO

FIRMA

224,288-T
MATRICULA No

CONTADOR

EDWIN ALONSO ORTIZ ORTIZ
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

234,146-T
MATRICULA No

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	**FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles**	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: BOHIOS URBANOS SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01 DE ENERO DEL 2025 AL 31 DE MARZO DEL 2025

VENTAS BRUTAS:	$	
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	$	
(1) VENTAS NETAS	$	
(2) COSTOS DE VENTAS	$	
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	$	
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	$	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	$	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	$	
MENOS: GASTOS DE VENTAS	$	
UTILIDAD NETA EN VENTAS	$	
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES	$	
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES	$	
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS	$	234.658.365
MAS: OTROS INGRESOS	$	94.660
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	$	993.656
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	$	
MENOS: OTROS EGRESOS	$	30.570.037
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA	$	203.189.332
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	$	71.116.266
UTILIDAD DEL EJERCICIO	$	132.073.066

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	GLORIA INES GOMEZ TOBAR **Nombre**	FIRMA	
REVISOR FISCAL	NICOLAS EDUARDO MONTOYA **Nombre**	FIRMA	
MATRICULA PROFESIONAL	224,288-T **Nombre**		
CONTADOR	EDWIN ALONSO ORTIZ **Nombre**	FIRMA	

Cód. FO-GCUR-004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	**FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles**	

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: BOHIOS URBANOS SAS **Expediente Número:** _____

Proyecto

☐ Unifamiliar ☐ Multifamiliar ☐ Lotes

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto FLATS 2
Dirección CALLE 9A SUR # 25-206 **Número de unidades** 99
Ciudad MEDELLIN
Costo del proyecto 55,916,943,206
Venta total del proyecto 76,557,354,777

FINANCIACION		VALOR ($)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		25.500.000.000	46%
Cooperativas		$	
Créditos	Proveedores	$	
	Particulares	$	
	Socios	$	
Recursos propios		$	
Preventas	Encargo Fiduciario	$ 30.416.943.206	54%
	Patrimonio Autónomo	$	
Otros	Especificar:	$	
		$	
TOTAL		**55.916.943.206**	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan $ _____
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan $ _____

Vr. Desembolsado por	Bancos	25.500.000.000	Al mes de:	mar-25
	Proveedores	$	Al mes de:	
	Particulares	$	Al mes de:	
	Socios	$	Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 44% Al mes de: mar-25
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 44% Al mes de: mar-25

Firma Contador

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

EDWIN ALONSO ORTIZ ORTIZ
Nombre del Contador:

NATALIA MARIA SIERRA MADRID
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 234,146-T

Matrícula Número: 05202-108827

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	**FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles**	

FINANCIACIÓN

NOMBRE DEL PROYECTO: FLATS 2	DIRECCIÓN: CALLE 9A SUR # 25-206

PRECIO DE VENTA:	707,591,000	ÁREA TÍPICA:	77 MTS
VALOR CUOTA INICIAL:	212,277,300	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	495,313,700		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	BANCOLOMBIA		

Información de los Proyectos Asociativos

Si es un proyecto asociativo (el proyecto asociativo es aquel en el cual todos los socios participan directamente mediante aportes en dinero y delegan la gestión, administración, planificación desarrollo de la obra). ____ sí marca con una x el campo de proyecto asociativo deberá diligenciar la siguiente información:

Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:			
Valor aportes socios:			
Área típica:		Porcentaje:	%

OBSERVACIONES:	

La cuota inicial se compone de un cierre de 10.000.000 y 18 cuotas mensuales hasta completar el 30%. El restante del 70% se financia con el credito hipotecario. Se aceptan otras formas de pago previa revisión de la gerencia

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: GLORIA INES GOMEZ TOBAR

FIRMA

Fecha de elaboración: 20 DE MAYO DEL 2025

Cód. FO-GCUR- 004	Formato
Versión. 6	**FO-GCUR** Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles

Alcaldía de Medellín

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: FLATS 2 **Dirección:** CALLE 9A SUR 25-206

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha ENE/MARZO 2024		Fecha ABRIL/JUNIO 2024		Fecha JUL/SEP 2024		Fecha OCT/DIC 2024		Fecha ENER/MARZO 2025		Fecha ABRIL/JUNIO 2025		
1. BANCOS		1.800.000.000		7.100.000.000		3.100.000.000		6.030.000.000		2.200.000.000		5.270.000.000	25.500.000.000
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													
4. CRÉDITOS PARTICULARES													
5. CRÉDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS													
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO		24.208.000.000		1.250.000.000		1.104.571.603		1.299.721.603		1.200.250.000		1.354.400.000	30.416.943.206
8. OTROS (Indicar)													
TOTAL		26.008.000.000	-	8.350.000.000	-	4.204.571.603	-	7.329.721.603	-	3.400.250.000	-	6.624.400.000	55.916.943.206

Contador EDWIN ALONSO ORTIZ ORTIZ
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

Matricula No 234,146-T

Representante Legal GLORIA INES GOMEZ TOBAR
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

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

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: BOHIOS URBANOS S.A.S
Registro No: 900,843,496-1
Representante Legal: GLORIA INES GOMEZ TOBAR
Licencia No: C1- 0779-2024
Nombre del Plan: FLATS 2
Fecha: MARZO 30 DE 2025
Localización: CALLE 9 A SUR # 25 - 206

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	412.368.954,00	308.941.322,00	0,95%	75%
2	CIMENTACIÓN	4.083.663.481,00	4.047.409.750,00	12,45%	99%
3	INSTALACIONES SANITARIAS			0,00%	0%
4	ESTRUCTURA	3.677.581.260,00	3.631.082.143,00	11,17%	99%
5	MAMPOSTERÍA	2.796.619.881,00	1.088.605.598,00	3,35%	39%
6	ALISTADO PISOS			0,00%	0%
7	CUBIERTA	838.157.166,00	101.274.683,00	0,31%	12%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	1.848.523.487,00	311.647.162,00	0,96%	17%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	1.458.973.561,00	696.349.742,00	2,14%	48%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	-		0,00%	0%
11	REVOQUES	1.041.588.049,00	303.469.112,00	0,93%	29%
12	ESTUCO			0,00%	0%
13	PINTURA	1.302.031.851,00	7.732.620,00	0,02%	1%
14	CIELOS RASOS			0,00%	0%
15	ENCHAPADOS			0,00%	0%
16	ACABADO DE PISOS	1.587.792.170,00	30.189.367,00	0,09%	2%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	4.033.511.562,00	408.183.760,00	1,26%	10%
18	VIDRIOS			0,00%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES			0,00%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	1.334.378.697,00	208.886.534,00	0,64%	16%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	2.025.686.600,00	550.000.000,00	1,69%	27%
22	OBRAS EXTERIORES			0,00%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	1.299.345.758,00	780.946.893,00	2,40%	60%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	1.964.275.154,00	650.000.000,00	2,00%	33%
SUB -TOTAL		**29.704.497.631**	**13.124.718.686**	**40,36%**	**44,18%**
25	IMPREVISTOS	185.584.486,00	185.584.486,00	0,57%	100%
26	COSTOS INDIRECTOS	2.625.236.515,00	633.541.479,00	1,95%	24%
27	DERECHOS E IMPUESTOS				
SUB -TOTAL		**32.515.318.632**	**13.943.844.651**	**167,02%**	**42,88%**
28	TERRENO URBANIZADO				
TOTAL		**32.515.318.632**	**13.943.844.651**	**167,02%**	**42,88%**
OBSERVACIONES:					

FIRMA RESPONSABLE: NATALIA MARIA SIERRA MADRID

MATRÍCULA No 05202-108827