



202530202231

Fecha Radicado: 2025-05-13 08:56:03



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 No. 202510127112- 202510134020

GUAYACANES ETAPA 1

CL 17 43 F 122 CBML. 14030180001.
130 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 inmobiliario denominado GUAYACANES ETAPA 1, promovido por AMARILO S.A.S. con NIT. 800185295, registrado en esta dependencia como enajenador con radicado N° 202430080804 del 04/03/2024. 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 quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.

Página 1 de 2



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202530202231

Fecha Radicado: 2025-05-13 08:56:03



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 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 LOS NUMERALES II Y III

La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes de 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M² de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 M² de área construida y que desde el 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: Paola Restrepo Harlington Araque Subsecretaría Control Urbanístico	Apoyo contable: Ana Cristina Escobar Urrea Contador Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
--	--	--	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2503206644110797008

Nro Matrícula: 001-1679

Pagina 1 TURNO: 2025-127549

Impreso el 20 de Marzo de 2025 a las 11:28:03 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: 02-05-1973 RADICACIÓN: 73-000966 CON: DOCUMENTO DE: 02-05-1973

CODIGO CATASTRAL: **AAB0001BOKF** COD CATASTRAL ANT: 050010105140300180001000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN INMUEBLE CONSISTENTE EN UN EDIFICIO Y EL LOTE DE DONDE ESTA CONSTRUIDO SITUADO EN ESTA CIUDAD EN EL CRUCERO DE LA CARRERA 42 Y LA CALLE 18 QUE LINDA: POR EL FRENTE QUE DA AL ORIENTE EN 3.50 MTS CON LA CARRERA 42 CON EL LOTE DE PROPIEDAD DE MANUEL MARIA ESCOBAR POR EL SUR EN 140 MTS CON APROX CON LA CALLE 18 POR EL OCCIDENTE EN 440 MTS APROX CON PROPIEDAD QUE LE QUEDA A EMPRESA SIDERURGICA S.A Y PREDIOS DE CARTON DE COLOMBIA S.A Y POR EL NORTE EN LINEA QUEBRADA (PUNTOS 1 A 4 DEL PLANO QUE SE PROTOCOLIZA CON EL PRESENTE INSTRUMENTO TAMBIEN CON PROPIEDADES QUE LE QUEDAN A EMPRESA SIDERURGICA S.A Y CON PROPIEDADES DE FRANCISCO GUTIERREZ..... RESOLUCION NO. 202250079140 DEL 23/06/2022, DE LA ALCALDIA DE MEDELLIN. MEDIANTE LA CUAL SE RATIFICA Y SE ACTUALIZA EL AREA DEL LOTE QUEDANDO EN 61.245 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CALLE 17 # 43F - 122 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 18

1) CARRERA 42 -----CON

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-02-1970 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3367 del 30-12-1969 NOTARIA 7 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 105 APOORTE

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

DE: EMPRESA SEDERURGICA S.A.

A: HOJALATA Y LAMINADOS S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-01-1973 Radicación: 73-000966

Doc: ESCRITURA 6431 del 30-11-1972 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2503206644110797008

Nro Matrícula: 001-1679

Pagina 2 TURNO: 2025-127549

Impreso el 20 de Marzo de 2025 a las 11:28:03 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

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION LINDEROS

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

DE: GUTIERREZ ISAZA FRANCISCO L

c.c.3.324.093

DE: HOJALATA Y LAMINADOS S.A.

A: HOJALATA Y LAMINADOS S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-12-1986 Radicación: 86-82777

Doc: RESOLUCION 252 del 30-10-1985 DEPTO ADTIVO DE VALORIZACION de MEDELLIN VALOR ACTO: \$21,035,410.59

ESPECIFICACION: : 999 VALORIZACION PLAN DE OBRAS 358 (430)

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

DE: DEPARTAMENTO ADTIVO DE VALORIZACION DE MEDELLIN

A: HOJALATA Y LAMINADOS S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-05-1992 Radicación: 1992-25943

Doc: RESOLUCION 179 del 14-11-1991 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$12,296,937.95

ESPECIFICACION: : 999 GRAVAMEN DE VALORIZACION PLAN DE OBRAS 358 REDISTRIBUCION (430)

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN INVAL

A: HOJALATA Y LAMINADOS S.A.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-06-2012 Radicación: 2012-38491

Doc: OFICIO 231581 del 04-06-2012 ALCALDIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION
RESOLUCION 252/1985.

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN (SIC)

A: HOJALATA Y LAMINADOS S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-06-2012 Radicación: 2012-38493

Doc: OFICIO RC -243 del 04-06-2012 ALCALDIA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELACION DE
VALORIZACION

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN- SECRETARIA DE HACIENDA



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

Certificado generado con el Pin No: 2503206644110797008

Nro Matrícula: 001-1679

Pagina 3 TURNO: 2025-127549

Impreso el 20 de Marzo de 2025 a las 11:28:03 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

A: HOJALATA Y LAMINADOS S.A.

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-04-2016 Radicación: 2016-29595

Doc: OFICIO 91 del 22-01-2016 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION SEGUN RESOLUCION 094 DE 2014

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN FONVALMED NJIT 9001589290

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-08-2018 Radicación: 2018-62832

Doc: OFICIO 362 del 14-08-2018 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION. (RES. 094 DE 2014)

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN-FONVALMED

NIT: 900.158.929-0

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-08-2022 Radicación: 2022-58009

Doc: RESOLUCION S/N del 23-06-2022 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN - SUBSECRETARIA DE CATASTRO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-12-2022 Radicación: 2022-97209

Doc: ESCRITURA 4022 del 22-12-2022 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA \$ 200.000.000.000

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

DE: HOJALATA Y LAMINADOS S.A.

NIT# 8909067529

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. FERRO

X NIT.830.054.539-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2011-4114

Fecha: 10-10-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: C2014-315

Fecha: 28-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013



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

Certificado generado con el Pin No: 2503206644110797008

Nro Matrícula: 001-1679

Pagina 4 TURNO: 2025-127549

Impreso el 20 de Marzo de 2025 a las 11:28:03 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

PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: C2014-831 Fecha: 05-03-2014
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE CATASTRO DISTRITAL (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: C2015-2713 Fecha: 09-07-2015
SE INCLUYE (CORREGIDO) NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR LA SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO CATASTROS-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 5 Radicación: C2018-3902 Fecha: 08-08-2018
SE CORRIGE NOMENCLATURA CATASTRAL, CONFORME AL OFICIO SC-2103 DEL 01/08/2017 DE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO MEDELLIN. VALE LIDC

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 6 Radicación: Fecha: 11-06-2022
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-104 Fecha: 17-01-2023
SE CORRIGE EL ADQUIRENTE EN LA CASILLA DE PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO. ART 49 LEY 1579/2012. VALE FJLG

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-127549

FECHA: 20-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL



E/ WINAQUI.-----

ESCRITURA PÚBLICA.----- (2 0 0 1)-----

NÚMERO:----- DOS MIL UNO-----

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTIUNO (21) DE JULIO DE DOS MIL

VEINTITRÉS (2023).-----

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO:----- VALOR DEL ACTO-----

1. REVOCATORIA DE PODER GENERAL (ESCRITURA PÚBLICA 4598 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2022 DE LA NOTARÍA 20 DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN) S/C

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA" NIT 800.150.280-0

A: LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA CC 79.593.718

2. PODER GENERAL S/C

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA" NIT 800.150.280-0

A: LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA CC 79.593.718

----- NOTARÍA VEINTE DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN -----

En el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veintiún (21) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), ante el despacho de la NOTARÍA VEINTE DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, cuya Notaria Encargada es la abogada SANDRA MILENA BERMÚDEZ BELLO; en ésta fecha se otorgó escritura pública que se consigna en los siguientes términos:-----

PRIMERA SECCION: REVOCATORIA DE PODER GENERAL.

COMPARECENCIA. Compareció con minuta escrita: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA

S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, con NIT

800.150.280-0, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá

D.C., legalmente constituida mediante la escritura pública número uno (1), otorgada

el día dos (2) de enero de mil novecientos noventa y dos (1992) ante la Notaría Sexta

(6ª) del Círculo de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento conferido por la

Superintendencia Bancaria (hoy, Superintendencia Financiera de Colombia)

mediante la Resolución No. ciento cinco (105) del quince (15) de enero de mil

novecientos noventa y dos (1992), representada en este acto por GUSTAVO

EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO, mayor de edad y vecino de éste Distrito Especial

Ep # 2001 - 21 Julio 2023

SGC565325852
Aa080428816



de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. **98.541.186**, quien actúa en su calidad de **Suplente del Representante Legal Principal**, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa a la presente escritura con el propósito de manifestar lo siguiente: -----

PRIMERO: Que por medio de la escritura pública número cuatro mil quinientos noventa y ocho (4.598) del veintitrés (23) de diciembre de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Veinte (20) de Medellín, otorgó **poder general** la sociedad **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA"** en favor de: **LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía **79.593.718** expedida en Bogotá D.C. -----

SEGUNDO: Que el compareciente, **GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO**, mayor de edad y vecino de éste Distrito Especial de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. **98.541.186** en nombre y representación legal de la sociedad en comento, por medio de la presente escritura, se dispone a **REVOCAR EN TODAS SUS PARTES**, como en efecto lo hace, y dejar sin ningún efecto, ni valor el poder general, amplio y suficiente otorgado en favor de **LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía **79.593.718** expedida en Bogotá D.C., elevado a Escritura Pública número cuatro mil quinientos noventa y ocho (4.598) del veintitrés (23) de diciembre de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Veinte (20) de Medellín. Lo anterior en virtud del tercer (iii) supuesto, contenido en la manifestación tercera, de dicho instrumento público referente a las causales de pérdida de vigencia del poder, toda vez que ya el poder general será revocado por este instrumento. -----

SEGUNDA SECCION: PODER GENERAL.

COMPARECENCIA. Compareció nuevamente: **GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO**, varón, mayor de edad, domiciliado en éste Distrito Especial de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número **98.541.186**, quien en su carácter de **Suplente del Representante Legal Principal** y, en consecuencia, Representante Legal de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA"** con el NIT **800.150.280-0**, circunstancia que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se anexa para su incorporación al protocolo, con el propósito de manifestar



le siguiente: -----

PRIMERA. Que, por esta escritura pública **CONFIERE PODER GENERAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al señor **LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. **79.593.718** expedida en Bogotá D.C., para que en nombre y representación de la sociedad fiduciaria que represento, ejecute los siguientes actos y/o contratos: -----

A). Contratos De Fiducia: -----

1. Suscribir en nombre de la sociedad fiduciaria, los contratos fiduciarios y demás contratos accesorios que la misma requiera formalizar bien sea que dichos contratos deban contenerse en documento privado o deban elevarse a escritura pública o que recaigan sobre bienes muebles o inmuebles. -----
2. Suscribir en nombre de la sociedad fiduciaria, tanto cuando actúa en nombre propio como en calidad de vocera y administradora de los fideicomisos, los otrosíes que se requieran para efectos de modificar los contratos fiduciarios y demás contratos accesorios, suscritos con sus clientes. -----
3. Suscribir las escrituras públicas de transferencia de los inmuebles que sean propiedad de los diferentes patrimonios autónomos que se administren por la sociedad fiduciaria, sin ninguna limitación. -----

B). Administrar. - Para que administre todos los bienes muebles e inmuebles que actualmente o en el futuro sean de propiedad o posesión de la Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora de los fideicomisos. Esta facultad comprende la de recaudar los productos y celebrar los contratos pertinentes a la administración de dichos bienes. -----

C) Servidumbres. - Para que constituya servidumbres, activas o pasivas, a favor o a cargo de los bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora de los fideicomisos. -----

D). Garantías. - Para que asegure las obligaciones a cargo de la Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora de los fideicomisos, con hipoteca o prenda, según el caso. -----

E). Remates. Para que por cuenta de los créditos reconocidos o que se reconozcan a favor de la Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora de los fideicomisos, admita a los deudores, como pago, bienes distintos de los que estén obligados a dar y para que remante tales bienes en el respectivo proceso judicial. -----



F). **Herencias, legados y donaciones.** Para que acepte en el nombre de la Sociedad Fiduciaria, como vocera y administradora de los fideicomisos, con o sin beneficio de inventario, las herencias que le sean deferidas, las repudie, acepte o repudie legales o donaciones que se hagan en favor de la Sociedad Fiduciaria. -----

G). **Pagos.** Para que pague los acreedores de la Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora de los fideicomisos, y adelante y culmine con ellos las transacciones que considere convenientes. -----

H). **Cobros.** Para que judicial o extrajudicialmente cobre o perciba el valor de los créditos que se adeuden a la Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora de los fideicomisos, expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes. -----

I). **Préstamos.** Para que, por cuenta de la Sociedad Fiduciaria, como vocera y administradora de los fideicomisos, reciba y entregue dinero en calidad de mutuo o préstamos con interés. -----

J). **Cuentas.** Para que exija cuentas, las apruebe o desapruebe, y perciba o pague el saldo respectivo, y extienda el finiquito del caso. -----

K). **Representación ante entidades y autoridades del Estado.** Para que represente a la Sociedad Fiduciaria, tanto cuando actúa en nombre propio como en calidad de vocera y administradora de los fideicomisos, ante cualquier corporación, entidad, funcionario o empleado de la rama ejecutiva y sus organismos vinculados o adscritos; de las ramas ejecutiva, judicial, legislativa o cualquiera otra del poder público, en cualquier petición, actuación, diligencia o proceso, como demandante o demandado, tercero o coadyuvante de cualquiera de las partes, para iniciar o seguir hasta su terminación los procesos, actos, diligencias y actuaciones respectivas. -----

L). **Representación ante entidades privadas.** - Para que represente a la Sociedad Fiduciaria, tanto cuando actúa en nombre propio como en calidad de vocera y administradora de los fideicomisos, ante las entidades financieras y de crédito, cooperativas, o similares, en las cuales tenga interés, con facultad expresa para abrir cuentas corrientes, de ahorros, certificados de depósito a término, hacer consignaciones y retiros. -----

M). **Tribunal de arbitramento.** - Para que someta a la decisión de árbitros conforme al Código General del Proceso, las controversias susceptibles de transacción relativas a los derechos y obligaciones de la Sociedad Fiduciaria tanto cuando actúa en nombre propio como en calidad de vocera y administradora de los fideicomisos, y



para que represente a la misma donde sea necesario, en el proceso o procesos arbitrales. -----

N). **Desistimiento.** - Para que desista de los procesos, reclamaciones o gestiones en que intervenga a nombre de la Sociedad Fiduciaria, tanto cuando actúa en nombre propio como en calidad de vocera y administradora de los fideicomisos, de los recursos que en ellos se interponga y de los incidentes que promueva. -----

O). **Transigir.** - Para que transija pleitos y diferencias que ocurran respecto de los derechos y obligaciones de la Sociedad Fiduciaria, tanto cuando actúa en nombre propio como en calidad de vocera y administradora de los fideicomisos. -----

P). **Sustitución y renovación.** - Para que sustituya total o parcialmente el presente poder y revoque sustituciones. -----

Q). **Participación en sociedades.** - Para que en nombre de la Sociedad Fiduciaria cuando actúa en calidad de vocera y administradora de los fideicomisos, adquiera acciones en sociedades anónimas, la haga socia en sociedades de responsabilidad limitada o similares, pague el valor de tales acciones o cuotas de interés social, y para que represente a la Sociedad Fiduciaria ante tales sociedades o ante las juntas de accionistas o juntas de socios de dichas sociedades, con voz y voto y con la facultad expresa de tomar cualquier determinación de reformas, sesiones de cuotas, transformaciones fusiones etc. -----

R). **General.** - En general, para que asuma la personería de la Sociedad Fiduciaria, tanto cuando actúa en nombre propio como en calidad de vocera y administradora de los fideicomisos, en las oportunidades que así lo estime conveniente y necesario, de tal modo que en ningún caso queden sin representación los negocios de la Sociedad Fiduciaria. -----

SEGUNDA. - El señor **LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA**, queda ampliamente facultado para desplegar todas y cada una de las actividades inherentes al cabal cumplimiento del mandato conferido. -----

TERCERA. - El presente poder es otorgado por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** y se mantendrá vigente mientras: i) Independientemente de que se presenten modificaciones en sus representantes legales; ii) mientras subsista la relación laboral entre el **APODERADO** y **EL PODERDANTE** ó iii) hasta que se decida su revocatoria; lo que suceda primero. En ningún caso, podrá ser delegado. -----

Hasta aquí se extiende la redacción de la minuta presentada. -----



C2264J33PY9T8ST0

24/05/2023 11:20:31a90AGA2DEA

09-06-22

CONSTANCIAS: 1. Se advierte sobre el contenido y alcance de los arts. 4 y 6 del Dec. 960 de 1970; 2. Se autoriza la firma por fuera del Despacho Notarial según el Artículo 2.2.6.1.2.1.5, Decreto 1069 de 2015 y 3. De la presente escritura se tomará nota de referencia al margen de la matriz de la **escritura pública** 4598 antes mencionada, de conformidad con el Artículo 92 del Decreto 960 de 1970. -----

TARIFAS NOTARIALES. -----

Según Resolución número 00387 del 23 de enero de 2023 emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

DERECHOS NOTARIALES \$ 149.800. -----

GASTOS DE ELABORACIÓN \$ 49.522. -----

RECAUDO FONDO CUENTA ESPECIAL DE LA SNR \$ 7.950. -----

RECAUDO SUPERNOTARIADO Y REGISTRO \$ 7.950. -----

PAGO POR IVA 19 % (ARTÍCULO 184; LEY 1819 DE 2016): \$ 37.871. -----

Se extiende el presente documento público en las hojas de papel de seguridad notarial alfanuméricos: **Aa080428816 / Aa080428817 / Aa080428818.** -----

Leído por el (los) compareciente(s), manifiesta(n) que está(n) de acuerdo con las estipulaciones contenidas en ella y en consecuencia la firma(n) en señal de asentimiento.


GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO /
C.C. 98.541.186 /


Huella índice derecho

Suplente del Representante Legal Principal /

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA
BANCOLOMBIA" – NIT 800.150.280-0 /

Nota: Para lo correspondiente al trámite notarial que he solicitado, autorizo el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581 de 2012) de manera voluntaria, previa, explícita e inequívoca.


SANDRA MILENA BERMÚDEZ BELLO

NOTARIA VEINTE (20) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN – ENCARGADA /

Resolución 06864 del 05 de julio de 2023 suscrito por el Director de Administración Notarial de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Certificado Generado con el Pin No: 9144753555987002

Generado el 05 de julio de 2023 a las 17:57:33

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA"

NIT: 800150280-0

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad de carácter comercial, por acciones, de la especie de las anónimas, de nacionalidad Colombiana. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 1 del 02 de enero de 1992 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), bajo la denominación FIDUCOLOMBIA S.A.

Escritura Pública No 2095 del 30 de diciembre de 1998 de la Notaría 61 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión mediante el cual, FIDUCOLOMBIA S.A. absorbe a la FIDUCIARIA SURAMERICANA Y BIC S.A. Sigla: "SUFIBIC S.A.", quedando esta última disuelta sin liquidarse.

Escritura Pública No 00998 del 19 de abril de 2005 de la Notaría 61 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social denominándose FIDUCOLOMBIA S.A., que podrá girar bajo la sigla "FIDUCOLOMBIA S.A."

Resolución S.B. No 0937 del 27 de junio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión de Fiducolombia S.A. con la Fiduciaria Corfinsura S.A., siendo la absorbente Fiducolombia S.A. protocolizada mediante Escritura Pública 2590 del 1 de agosto de 2005 Notaria 28 de Bogotá D.C.

Escritura Pública No 4840 del 09 de noviembre de 2006 de la Notaría 28 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) modifica su razón social denominándose FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA que podrá girar bajo la sigla "Fiduciaria Bancolombia" El domicilio social principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá

Escritura Pública No 848 del 11 de abril de 2014 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA)., modifica domicilio principal de la sociedad de Bogotá D.C. a la ciudad de Medellín Antioquia

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 105 del 15 de enero de 1992

REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTACION LEGAL PRINCIPAL: El Gobierno y la administración directa de la Sociedad estarán a cargo de un funcionario denominado Representante Legal Principal, el cual es de libre nombramiento y remoción por la Junta Directiva. Reemplazo del Representante Legal Principal: Sin perjuicio de lo establecido en estos estatutos en materia de representación legal de la Compañía, en caso de faltas temporales o accidentales, el cargo de Representante Legal Principal será ejercido por el Representante Legal Suplente que indique la propia Junta o por otro suplente designado por ésta. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Junta Directiva deberá designar un nuevo Representante Legal Principal; mientras se hace el nombramiento, la Representación Legal Principal será ejercida de la manera indicada en el inciso anterior. Todos los empleados de la Sociedad y los dependientes de éste, estarán sometidos al Representante Legal Principal en el desempeño de sus labores.



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9144753555987002

Generado el 05 de julio de 2023 a las 17:57:33

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL: Son funciones del Representante Legal Principal, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités, dependencias y empleos que juzgue necesarios para la buena marcha de la Sociedad, fijarles sus funciones y suprimirlos o fusionarlos. 3. Disponer el establecimiento, traslado o la clausura, previos los requisitos legales, de sucursales, agencias o dependencias dentro o fuera del domicilio social. 4. Nombrar, remover y aceptar las renunciaciones a los empleados de la Sociedad, excepto aquellos cuyo nombramiento y remoción correspondan a la Asamblea General de Accionistas o a la Junta Directiva o al Revisor Fiscal. 5. Resolver sobre las faltas, excusas y licencias de los empleados de la Sociedad, directamente o a través de sus delegados. 6. Dirigir la colocación de acciones y bonos que emita la Sociedad. 7. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 8. Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. Los Estados Financieros serán certificados de conformidad con la Ley. Este informe contendrá, entre otros, una descripción de los riesgos inherentes a las actividades relacionadas con la Sociedad, y los demás aspectos relativos a la operación de la Sociedad que sean materiales, de acuerdo con las normas vigentes. 9. Representar a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA ante las Compañías, Corporaciones o comunidades en que éste tenga interés. 10. Visitar las dependencias de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA cuando lo estime conveniente. 11. Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 12. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se han reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. 13. Presentar proposiciones a la Asamblea General de Accionistas en todos aquellos aspectos que considere necesarios para la buena marcha de la institución. 14. Las demás que le corresponden de acuerdo con la Ley, los estatutos o por la naturaleza del cargo. **REPRESENTANTES LEGALES:** La representación legal de la Sociedad, en juicio y extrajudicialmente, corresponderá al Representante Legal Principal y a los suplentes del mismo designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. Dichos representantes tienen facultades para celebrar o ejecutar, sin otras limitaciones que las establecidas en estos estatutos en cuanto se trate de operaciones que deban ser previamente autorizadas por la Junta Directiva o por la Asamblea General de Accionistas, todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social o que tengan carácter simplemente preparatorio, accesorio o complementario para la realización de los fines que persigue la sociedad, y los que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la misma. En especial pueden transigir, conciliar, arbitrar y comprometer los negocios sociales, celebrar convenciones, contratos, arreglos y acuerdos; promover o coadyuvar acciones judiciales, administrativas o contenciosas administrativas en que la Sociedad tenga interés o deba intervenir, e interponer todos los recursos que sean procedentes conforme a la Ley; desistir de las acciones o recursos que interponga; novar obligaciones o créditos; dar o recibir bienes en pago; constituir apoderados judiciales o extrajudiciales; delegarles facultades, revocar mandatos y sustituciones y ejecutar los demás actos que aseguren el cumplimiento del objeto social de la Sociedad. En caso de falta absoluta o temporal del Representante Legal Principal y sus suplentes, tendrán la representación legal de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA los miembros de la Junta Directiva en el orden de su designación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El Director o sus suplentes de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA tendrán la representación legal en todos los asuntos de carácter legal que deba atender la Sociedad y especialmente aquellos que se surtan ante autoridades administrativas, judiciales, extrajudiciales y de control. Los representantes legales judiciales y extrajudiciales serán designados por la Junta Directiva, quienes podrán actuar en forma conjunta o separada. (Escritura Pública 848 del 11 de abril de 2014 Notaría 23 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Carlos Alberto Restrepo Jaramillo Fecha de inicio del cargo: 05/05/2022	CC - 71775701	Representante Legal Principal



Notaria Veinte del Circuito de Medellín
Sandra Milena Bermúdez Bello
Notaria Delegada

24/05/2023

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9144753555987002

Generado el 05 de julio de 2023 a las 17:57:33

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE

Maria Juliana Navas Breton
Fecha de inicio del cargo: 25/06/2015

IDENTIFICACIÓN

CC - 52409935

CARGO

Suplente del Representante Legal Principal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2019142284-000 del día 11 de octubre de 2019, que con documento del 25 de septiembre de 2019 renunció al cargo de Suplente del Representante Legal Principal y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 357 del 25 de septiembre de 2019. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

NATALIA GUERRERO RAMÍREZ

NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ
SECRETARIA GENERAL

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

NOTARIA VEINTE DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Doy fe que es la 5 Copia especial y autentica de la
escritura No. 2001 de fecha 21/07/23 que se
expide en 5 hojas de papel seguridad notarial
CON DESTINO A: Interesado

Medellín,

26 JUL 2023





Ca520041215

VIGENCIA DE PODER GENERAL

LA SUSCRITA NOTARIA VEINTE DEL CÍRCULO
DE MEDELLIN

CERTIFICA QUE REVISADO EL ORIGINAL O MATRIZ DE LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 2001 DE 21 DE JULIO DE 2023 DONDE FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA" CON NIT 800.150.280-0 OTORGA PODER GENERAL A LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPULVEDA. CON C.C # 79.593.718 NO SE ENCONTRO NOTA DE REVOCACION O SUSTITUCION A ESTE PODER GENERAL, POR ACTO ESCRITURARIO DE ESTA NOTARIA

VIGENCIA OTORGADA EL 17 DE DICIEMBRE DE 2024


BLANCA YOLANDA BERMUDEZ BELLO

NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN



Ca520041215

29-11-24

cadena. No. 89095390

**ACTA DE ENTREGA, MODELOS DE
CONTRATOS Y MINUTAS DE
COMPRAVENTA**



**ACTA DE ENTREGA
GUAYACANES**

En **Medellín** ,se suscribe la presente acta de entrega en la fecha en que el último de los intervinientes la suscribe de forma electrónica (la "Fecha de Firma") comparecen **xxxxxxxx** identificados como aparece(n) al pie de su(s) firma(s), en calidad de compradores (en adelante los "Compradores") del **xxxxxx** , ,(en adelante el (los) "inmuebles" que hace(n) parte del Conjunto Residencial **Guayacanes** (en adelante el "Conjunto"), ubicado en **xxxxxxxx** con el objeto de recibir de Amarilo S.A.S. en condición de constructor del Proyecto el (los) Inmueble(s) adquirido(s) a título de compraventa.

BIENES COMUNES ESENCIALES:

Son los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Se consideran bienes comunes esenciales los siguientes:

1. El lote de terreno sobre el cual se levanta el conjunto o agrupación, y cuyo plano de localización es parte integral del reglamento.
2. El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes, incluidas todas las instalaciones de servicios en él realizadas.
3. Los cimientos y funciones que inician la estructura del conjunto o agrupación y demás construcciones.
4. Los muros que conforman las fachadas exteriores, incluyendo los vidrios de las ventanas que tienen la calidad de bienes comunes.
5. Los muros medianeros entre unidades privadas y las áreas comunes.
6. Los elementos que forman la estructura de la edificación, los muros que sean confinados y/o estructurales, vigas, columnas y los entrepisos o placas estructurales que dividen cada una de las plantas.
7. Los ductos o buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas sanitarias, teléfonos, gas y los de ventilación.
8. Las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes, incluido el alumbrado de las vías peatonales, planta eléctrica, transformadores, tableros y contadores.
9. Las instalaciones generales de acueducto, gas y de teléfono, desde la entrada de cada unidad privada hasta el punto de conexión a las redes de las empresas suministradoras de los servicios públicos.
10. Las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.
11. Las bajantes y canales de aguas lluvias y negras.
12. Las cubiertas del conjunto o agrupación.
13. El cuarto de bombas con sus equipos y los contadores de agua.
14. Las zonas de circulación común, vehiculares y peatonales, accesos, rampas y escaleras.
15. El cuarto de basuras.
16. Sistema de Alcantarillado.
17. Tanques de reserva.
18. Las instalaciones del sistema de seguridad del conjunto o agrupación.
19. Las instalaciones generales para la red contra incendio.
20. El cerramiento del conjunto o agrupación.
21. La Portería
22. Los ascensores, sus instalaciones y cuartos de máquinas.

ENTREGA DE BIENES COMUNES ESENCIALES:

El (los) Comprador (es) declara (n) conocer y aceptar, que en los términos del artículo 24 de la ley 675 de 2001, la entrega de su inmueble (s) comprende a su vez la entrega de los bienes comunes esenciales del Conjunto, los cuales se encuentran definidos en el artículo 3° de la Ley antes mencionada.

BIENES COMUNES NO ESENCIALES:

Son los bienes concebidos para mejorar el uso y disfrute de las unidades privadas y benefician y dan mayor bienestar a los usuarios de dichas unidades. Son bienes comunes no esenciales, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

- 1. Oficina de Administración
- 2. Zona infantil, zonas verdes y duras
- 3. Cocina y Cuarto de servicios
- 4. Salón comunal con baños y depósitos
- 5. Parqueadero de Visitantes y bicicleros
- 6. Zona de fogatas.
- 7. Sendero de Trote y Gimnasio
- 8. Club House.

***Estos bienes están presentes únicamente en los proyectos que los han contemplado, por lo que no todos los proyectos incluyen dichos espacios o servicios.**

Nota: Como quiera que el Conjunto es un desarrollo por etapas, los Comprador(es) y futuros residentes de las unidades privadas que conforman el Conjunto, conocen y aceptan que los bienes comunes entregados por Amarilo S.A.S., tendrán el desgaste propio de su uso y del paso del tiempo

ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES.

Se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general, o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de propiedad definitivos. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de las bombas y demás equipos, expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

Hace(n) constar el (los) Comprador(es) que recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el apartamento mencionado, el cual se encuentra en óptimas condiciones para ser habilitado y cumple con las especificaciones ofrecidas por Amarilo S.A.S.

El (los) Comprador(es) declara(n) recibir las llaves correspondientes a su apartamento y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual suscriben en señal de recibido y se considera incorporado a esta acta y hace parte integral de la misma (Anexo 1).

Servicios Públicos: El (los) Inmueble(es) cuentan con los servicios públicos requeridos para la idónea habitabilidad e instalados con los reglamentos de las respectivas empresas suministradoras. Para efectos de la garantía que otorga Amarilo S.A.S. sobre el (los) Inmueble(s) que se entrega(n), el (los) Comprador (es) declaran(n) conocer y entender la siguiente información:

- 1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE LA ENTREGA DEL(LOS) INMUEBLE(S).** El(los) propietario(s) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del(los) inmueble(s), para que Amarilo evalúe y de ser el caso atienda sus requerimientos.
- 2. **TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contado a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s) y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año contado a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s). Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que el (los) Comprador(es) haga(n) del(los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará para el (los) Comprador(es) vencido este término.

La garantía respecto a fisuras de muros se efectuará por una sola vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega del(los) inmueble(s). El(los) propietario(s) deberá(n) llenar el formato de reparaciones locativas [\[1\]](#), solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso del(los) inmueble(s) por parte de el(los) propietario(s), entendiendo que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante el(los) propietario(s) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

El artículo 13 del Decreto 0735 del 17 de abril de 2013 establece el proceso para hacer efectiva la garantía de su inmueble así: "(...) para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará **por**

escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado (...) (Énfasis por fuera del texto)

[1]Formato que se encuentra en el siguiente link: <https://servicioalclienteamarilo.custhelp.com/app/ask/>

El (los) Comprador(es) compromete a consultar el Manual del Propietario (Anexo 2) para garantizar el buen manejo y funcionamiento de de(l) (los) Inmueble(s) y para realizar cuando corresponda, las labores de mantenimiento a que haya lugar.

Firma electrónica.

Los comparecientes declaran y aceptan expresamente que la presente acta de entrega se suscribe por medio del mecanismo de firma electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de firma electrónica dispuesto por el Amarilo, mediante la Plataforma DocuSign System. La Firma Electrónica DocuSign, utilizada en este documento, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del documento.

En constancia de lo anterior, se suscribe el acta de entrega en la Fecha de Firma de conformidad con el certificado digital anexo.

COMPRADORES

Vo Bo Direccion de Escrituración

**Vo Bo - Gerencia de control y Calidad
Amarilo S.A.S**

**Direccion de Experiencia del Cliente
Amarilo S.A.S**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
[*]

VB

Primera Parte
Términos Particulares del Contrato.

Alcance del modelo de contrato: (i) Por tipo de vivienda: se puede emplear para Mayor a VIS y, (ii) por forma de pago: se puede emplear para contado y crédito y financiación con: entidades financieras, entidades no financieras, cooperativas y fondos de empleados.
Número de Oportunidad: [*]
1. Identificación de las Partes: Este contrato de promesa de compraventa (en adelante, el "Contrato") es celebrado entre:
1.1 Amarilo S.A.S. , sociedad legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., NIT. 800.185.295-1 (en adelante "Amarilo" o el "Promitente Vendedor"), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., representada en este Contrato por quien lo suscribe, identificado (a) como aparece al pie de su firma, sociedad que suscribió el dieciocho (18) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), en condición de fideicomitente gerente y comercializador del Proyecto, con FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A con NIT. 800.150.280-0 (en adelante, la "Fiduciaria") un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración identificado con el número 2-1 17326 (en adelante, "Contrato Fiduciaria"), mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FAI GUAYACANES con NIT. 830.054.539-0 (en adelante el "Fideicomiso").
1.2 Promitente(s) Comprador(es): [*], mayor de edad, con identificación tipo [*] y número [*] expedida en [*], de estado civil [*], profesión [*], empresa [*] y cargo [*], con un porcentaje de compra de [*] (en adelante el " Promitente comprador " o el " Promitente comprador 1 " , (según sea el caso); Las personas naturales y/o jurídicas relacionadas en el numeral 1.2 anterior se denominará(n) "el(los) Promitente(s) Comprador(es)" y conjuntamente con Amarilo se denominarán las "Partes" y de manera individual como la "Parte".
1.3 Constructor: COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A Nota: En caso de que el Constructor sea una sociedad diferente a Amarilo, su comparecencia no será necesaria en el Contrato.

2. Objeto: El Promitente Vendedor, en su condición fideicomitente gerente y comercializador en el Fideicomiso se obliga a causar que la Fiduciaria transfiera, a favor de el(los) Promitente(s) Comprador(es), el derecho de dominio y posesión material de la(s) Unidad(es) Privada(s) (según esta(s) se definen en el numeral 3 siguiente), y que hace(n) parte del Conjunto Residencial Guayacanes (en adelante el "Conjunto" o el "Proyecto"), propiedad horizontal que se localizará en la Calle 17 # 43F - 122 el cual hace parte del urbanismo Jardines del Río y que se está construyendo sobre una porción del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-1679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur al cual le corresponde la cédula catastral en mayor extensión número AAB0001BOKF y cuya descripción, cabida y linderos están contenidos en la escritura pública número cuatro mil veintidós (4022) de veintidós (22) de diciembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría tercera (3) del Circuito Notarial del Circuito Notarial de Medellín (en adelante el "Inmueble Matriz").

--

3.Descripción de la(s) Unidad(es) Privada(s):

TIPO DE VIVIENDA: MAYOR A VIS	
UNIDAD	TORRE - NUMERO UNIDAD
Apartamento	[*]
Parqueadero	[*]

Parágrafo 1. La descripción de cabida y linderos especiales de la(s) Unidad(es) Privada(s) se incorporan en el **Anexo 3** de este Contrato. No obstante, la descripción del **Anexo 3**, la(s) Unidad(es) Privada(s) se enajenará(n) como cuerpo cierto e incluye(n) todas las mejoras, anexidades y usos que legalmente le correspondan.

Parágrafo 2. La(s) Unidad(es) Privada(s) se entregarán con los acabados descritos en el Anexo 3.1. que hace parte integral del Contrato.

4.Precio

El precio de la(s) Unidad(es) Privada(s) equivale a \$[*] pesos.

4.1 Forma de pago

- 4.1.1. Suma recibida: \$
- 4.1.2. Ahorro programado:
- 4.1.3. Auxilio de cesantías: \$
- 4.1.4. Ahorro programado en Cuenta de Ahorros para el Fomento de Construcción (AFC): \$
- 4.1.5. Fondo de pensiones voluntarias: \$
- 4.1.6. Valor de Financiación:

Entidad Financiadora: [*]

La suma de dinero a que hace referencia el numeral 4.1.6. anterior, se pagará o abonará en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir del desembolso que le sea aplicable (conforme lo dispuesto en el numeral 4.2. siguiente).

Parágrafo 1. Las sumas de dinero enunciadas en este numeral se pagarán conforme se indica en el [Anexo 4](#).

Parágrafo 2. Para todos los efectos de este Contrato, cuando se haga referencia a la entidad que financiará el valor señalado en el numeral 4.1.6. anterior, se entenderá como la "Entidad Financiadora".

4.2. Tipo de desembolso del Valor de Financiación:

El desembolso del Valor de Financiación del numeral 4.1.6., podrá corresponder a una de las siguientes opciones, dependiendo de la Entidad Financiadora:

- 4.2.1. Con la firma de la escritura pública de compraventa:
- 4.2.2. Con boleta de ingreso de la escritura pública de compraventa a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente:
- 4.2.3. Con el registro por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente de la escritura pública de compraventa:
- 4.2.4. Con la firma del acta de entrega material de la(s) Unidad(es) Privada(s):

5. Fecha de firma de la escritura pública de compraventa:		
Día:	Mes:	Año:
Notaría [*] en la ciudad de a las 3:00 p.m.		
Parágrafo: La notaría establecida en el presente numeral será vinculante para las Partes siempre y cuando la Entidad Financiadora no requiera someter a reparto notarial el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En este caso, una vez surtido el reparto, el Promitente Vendedor informará el(los) Promitente(s) Comprador(es) la fecha en que deberá(n) comparecer para la firma de la escritura pública de compraventa atendiendo la disponibilidad de la notaría asignada.		

6. Estipulación de la pena:
En caso de terminación del Contrato por alguna de las Partes, según lo previsto en la Cláusula Décima , la Parte cumplida estará facultada para cobrar una suma equivalente al [%] por ciento del valor establecido en el Parágrafo del numeral 4 de los Términos Particulares del Contrato .

7. Notificaciones:	
El Promitente Vendedor	Dirección: Calle 90 núm. 11ª – 27 en Bogotá D. C.
	Teléfono: (601) 580 3300.
	Correo electrónico: servicioalcliente@amarilo.com y [*]
Promitente Comprador 1	Dirección: [*]
	Teléfono: [*]
	Correo electrónico: [*]
	Sociedad Conyugal Vigente: Escritura Notaría Fecha

8. Anexos:
Los siguientes anexos hacen parte integral del Contrato, y los términos y condiciones allí establecidos se entenderán incorporados en el mismo (en adelante los "Anexos" y cada uno, el "Anexo"). Las Partes acuerdan como regla de interpretación que, en caso de contradicción entre los términos contenidos en el Contrato y los de los Anexos, prevalecerá lo dispuesto en los Anexos.
Anexo 1: Certificado de existencia y representación legal del Promitente Vendedor.
Anexo 2: Fotocopia de la cedula de ciudadanía o de extranjería, certificado de existencia y representación legal de el(los) Promitente(s) Comprador(es), este último en caso de aplicar.
Anexo 3: Cabida y linderos especiales de la(s) Unidad(es) Privada(s).
Anexo 3.1: Acabados, en caso de aplicar.
Anexo 4: Forma de Pago: contiene el valor y las fechas de pago de las cuotas que el(los) Promitente(s) Comprador(es) se obliga(n) a pagar para la adquisición de la(s) Unidad(es) Privada(s), así como las condiciones especiales aplicables a los subsidios y/o créditos que hagan parte de la forma de pago para la adquisición de la(s) Unidad(es) Privada(s).

9. Notas
9.1. El Proyecto podrá ser parte de una agrupación u organización social de la Urbanización: NO
9.2. El Proyecto podrá ser parte de un reglamento de propiedad horizontal de primer nivel – agrupación de lotes: NO

- | |
|---|
| <p>9.3. El Proyecto se desarrolla por etapas: SÍ</p> <p>9.4. El Proyecto podrá ser de uso mixto (vivienda/comercio): SÍ</p> |
|---|

Segunda Parte
Términos Generales del Contrato.

Cláusula Primera.
Declaraciones de las Partes:

1.1. Declaraciones del(los) Promitente(s) Comprador(es):

- 1.1.1.** Que conoce(n) y acepta(n) que la fiduciaria no ostenta la calidad de constructor. El constructor del Proyecto es la sociedad señalada en el numeral [1.3. de los Términos Particulares del Contrato](#).
- 1.1.2.** Que conoce(n) y acepta(n) que la fiduciaria no es interventor ni gerente del Proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de las unidades privadas resultantes del Proyecto y, por lo tanto, no es responsable por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad del Promitente Vendedor y la sociedad que se indique como constructor en numeral 1.3. de los Términos Particulares del Contrato.
- 1.1.3.** Que conoce(n) y acepta(n) los Anexos que se incorporan y hacen parte integral del Contrato.
- 1.1.4.** Que entienden y aceptan las causales de terminación dispuestas en la Cláusula Décima del Contrato.
- 1.1.5.** Que, en caso de terminación del Contrato por alguna de las causales de Terminación establecidas en la Cláusula Décima, el Promitente Vendedor estará facultado para dar aplicación a la cláusula penal prevista establecida en el numeral 6 de los Términos Particulares del Contrato.
- 1.1.6.** Que conoce(n) el alcance de las obligaciones del Contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó el Fideicomiso, el cual se encuentra a su disposición en las oficinas del Promitente Vendedor.
- 1.1.7.** Que acepta(n) y conoce(n) que deberá(n) realizar todas las gestiones necesarias y pertinentes para mantener su historial crediticio sin ningún reporte negativo en centrales de riesgo, siempre que la forma de pago sea a través de crédito con entidades financieras y/o cooperativas.
- 1.1.8.** Que ha(n) suministrado de manera veraz y libre sus datos personales, los cuales se han diligenciado en la Autorización de Tratamiento de Datos Personales suscrita al momento de la vinculación al Proyecto y se ratifican en este documento.
- 1.1.9.** Que se encuentra(n) facultado(s) para conocer en todo momento la información de la cual es titular y para solicitar la eliminación, rectificación o actualización de dicha información a la dirección de notificación de Amarilo, de conformidad con las normas legales vigentes.
- 1.1.10.** Que las fuentes económicas que le permite(n) desarrollar actividades económicas y/o el objeto social, este último en caso de aplicar, los activos que conforman su(s) patrimonio(s), así como el patrimonio de sus accionistas, representantes legales y/o administradores (en los casos que aplique), no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana, y dichos activos no han sido utilizados como medios o instrumentos para la realización de las mismas, de conformidad con las disposiciones aplicables vigentes.
- 1.1.11.** Que acepta(n) y conoce(n) que los planos de ventas, la maqueta y los apartamentos, casas o locales construidos como modelos, todos dispuestos en las salas de ventas de forma física o virtual, son una representación artística del Proyecto y en consecuencia aplican todas las advertencias en cuanto a cambios que en cada uno de ellos se haya advertido al momento de ofrecer la(s) Unidad(es) Privada(s).
- 1.1.12.** Que acepta(n) y conoce(n) que la(s) Unidad(es) Privada(s) únicamente se entregará(n) con las especificaciones contenidas en el Anexo 3.1. del Contrato.

- 1.1.13.** Que acepta(n) y conoce(n) la ubicación y características de la(s) Unidad(es) Privada(s), al igual que la posibilidad de modificación de estas conforme los términos dispuestos por las autoridades competentes. Esta última situación será debida y oportunamente informada por Amarilo.
- 1.1.15.** Que la(s) Unidad(es) Privada(s) se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar, los parqueaderos para estacionar vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura y los depósitos serán destinados única y exclusivamente para almacenar enseres domésticos, siempre que hagan parte de la(s) Unidad(es) Privada(s). El Promitente Comprador se obliga a dar cabal y estricto cumplimiento al uso antes mencionado.
- 1.1.16.** Que identificó(aron) claramente los planos, las especificaciones, localización del Proyecto, calidades, condiciones, extensión superficiaria, condiciones arquitectónicas y de propiedad horizontal de la(s) Unidad(es) Privada(s) y del Conjunto, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. No obstante, las condiciones y características contenidas en este Contrato y sus anexos podrán ser modificadas en virtud del desarrollo del Proyecto ya sea por razones constructivas, técnicas, jurídicas y/o de diseño o por solicitud de alguna entidad de carácter distrital, municipal o nacional que así lo solicite, caso en el cual el Promitente Vendedor informará al Promitente Comprador y se suscribirá un otrosí de ser necesario.
- 1.1.17.** Que conoce(n) las áreas y zonas comunes del Conjunto descritas en la publicidad virtual o física del Proyecto y aceptan el régimen de propiedad horizontal al que está(n) sometido(s) la(s) Unidad(es) Privada(s) conforme lo establecido en la Ley 675 de 2001, no obstante, la descripción y referencia de dichas zonas comunes podrá ser objeto de modificación en virtud del desarrollo del Proyecto.
- 1.1.18.** Que acepta(n) el estrato socioeconómico del Conjunto aplicable para la fecha de firma de este Contrato podrá modificarse atendiendo las disposiciones y regulaciones de las autoridades competentes.
- 1.1.19.** En el evento que el Promitente Comprador sea persona natural y fallezca, los herederos que acrediten conforme a la Ley tal calidad frente al Promitente Vendedor tendrán un plazo de treinta (30) días para informar al Promitente Vendedor si continúa con la vinculación al presente Proyecto. En caso de que no se acepte por los herederos del Promitente Comprador continuar con la vinculación o no se pronuncie al respecto, el Promitente Comprador con la firma del Contrato instruye a la Fiduciaria para constituir un encargo a nombre del Promitente Comprador para que los recursos sean entregados a sus herederos, conforme a las normas que regulan la materia, y permitiendo al Promitente Vendedor negociar nuevamente el Inmueble. Los valores y trámites necesarios para la constitución del encargo fiduciario correrán por cuenta de los herederos, declarándose indemne al Promitente Vendedor por el manejo del mismo, incluyendo, pero sin limitarse al pago de comisiones, tasas, contribuciones etc. Para formalizar la vinculación de los herederos ante la Fiduciaria y por tanto el cambio del Promitente Comprador, se deberá allegar la escritura pública o sentencia en la cual conste la adjudicación respectiva en el trámite sucesoral y agotar los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la Fiduciaria.

1.2. Declaraciones del Promitente Vendedor:

- 1.2.1.** Que conoce las causales de terminación del Contrato.
- 1.2.2.** Que conoce y acepta que en caso de incurrir en alguna de las causales de incumplimiento grave del Contrato se dará aplicación a la pena establecida en el numeral 7 de los Términos Particulares del Contrato.
- 1.2.3.** Que Amarilo y la sociedad que se indique como constructor en numeral 1.3. de los Términos Particulares del Contrato, ostenta(n) la calidad de "enajenador(es) de vivienda", en los términos de la Ley 1796 de 2016, y sus normas reglamentarias, y que, por lo tanto, asumirá(n) todas las obligaciones establecidas en dichas normas.

- 1.2.4. Que conoce y acepta los Anexos que hacen parte integral del Contrato.
- 1.2.5. Que dando cumplimiento a la Ley 1796 de 2016 y las demás disposiciones referentes a la materia, adquirirá la póliza de seguros decenal exigida para el desarrollo del Proyecto.

Cláusula Segunda.

Objeto:

El objeto del Contrato es el contenido en el numeral 2 de los Términos Particulares del Contrato.

Cláusula Tercera.

Precio y forma de pago:

- 3.1. Las Partes acuerdan como precio de la(s) Unidad(es) Privada(s) el estipulado en el [numeral 4 de los Términos Particulares del Contrato](#) y acuerdan como forma de pago contenida en el [numeral 4.1. de los Términos Particulares del Contrato](#). Los pagos a los que están obligados el(los) Promitentes Comprador(es) deberán ser realizados al Fideicomiso a través de la cuenta bancaria que indique el Promitente Vendedor.
- 3.2. En caso de mora por parte de el(los) Promitentes Comprador(es) en el pago de cualquiera de los instalamentos que conforman el precio, reconocerá(n) intereses de mora sobre dicho saldo a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente de conformidad con lo establecido en la Ley 510 de 1999.
- 3.3. En caso de convenirse que parte del precio será pagado con el producto de un crédito, el(los) Promitentes Comprador(es) desde ahora:
 - 3.3.1. Autoriza(n) a la Entidad Financiadora para que el valor de financiación estipulado en el [numeral 4.1.6. de los Términos Particulares del Contrato](#) se destine a abonar la obligación hipotecaria que adquirirá o adquirió el Fideicomiso a favor del banco financiador del Proyecto, una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por la Entidad Financiadora. Si a la fecha de la liquidación del crédito aprobado al(los) Promitentes Comprador(es) no existieren obligaciones a cargo del Promitente Vendedor y/o Fideicomiso a favor del banco financiador del Proyecto, el(los) Promitentes Comprador(es) autoriza(n) a la Entidad Financiadora para que el valor de financiación estipulado en el numeral 4.1.6. de los Términos Particulares del Contrato le sea desembolsado directamente al Fideicomiso.
 - 3.3.2. Se obliga(n) a suscribir, antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y en favor del Promitente Vendedor, un pagaré en blanco con carta de instrucciones, título valor con el cual garantizará al Promitente Vendedor el pago del valor de financiación estipulado en el [numeral 4.1.6. de los Términos Particulares del Contrato](#). Una vez el Promitente Vendedor reciba de la Entidad Financiadora el valor en mención, el Promitente Vendedor, a solicitud del Promitente Comprador, devolverá a el(los) Promitentes Comprador(es) el pagaré y la respectiva carta de instrucciones o certificará su destrucción.

Cláusula Cuarta.

Obligaciones de el(los) Promitentes Comprador(es):

- 4.1. Realizar el pago del precio en cumplimiento de la forma de pago contenida en el [numeral 4.1. de los Términos Particulares del Contrato](#), en los términos y plazos dispuestos en el [Anexo 4 del Contrato que están relacionados con la solicitud, postulación y aprobación de crédito y/o subsidio de vivienda, entre otros, según le\(s\) aplique.](#)
- 4.2. Notificar por escrito a Amarilo todo cambio que se produzca en los datos de notificación relacionados en el numeral 7 de los Términos Particulares del Contrato.
- 4.3. Abstenerse de modificar la forma de pago, cambio de Entidad Financiadora, subsidio o prórroga para firma de escritura pública de compraventa, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario anteriores al día pactado en el [numeral 5 de los Términos Particulares del Contrato](#).

- 4.4.** No obstaculizar, limitar o restringir el desarrollo de obras de construcción de los inmuebles, zonas comunes o de cesión que integran el Proyecto, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para tal efecto. Esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el Promitente Vendedor enajene la última unidad privada vendible que se construirá en el Proyecto.
- 4.5.** Cumplir lo preceptuado en el reglamento de propiedad horizontal del Proyecto y en caso de que aplique, a cumplir lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación de lotes, en especial, lo relacionado con el pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda(n).
- 4.6.** Reintegrar al Promitente Vendedor el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacerse el mismo día en que el (los) Promitentes Comprador(es) pague(n) las sumas de dinero que les corresponda(n) asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la escritura pública de compraventa.
- 4.7.** Declarar y pagar el impuesto predial sobre la(s) Unidad(es) Privada(s) a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa. Por lo tanto, con la firma de este Contrato, liberan al Promitente Vendedor y/o al Fideicomiso de toda responsabilidad en el cumplimiento de tales obligaciones, aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento y en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral ante la entidad correspondiente.
- 4.8.** En caso de que el Proyecto haga parte de la agrupación u organización social de la urbanización del Proyecto, de acuerdo con el [numeral 9.1. de los Términos Particulares del Contrato](#), el (los) Promitentes Comprador(es) al igual que sus causahabientes a cualquier título, se obliga(n) a cumplir lo preceptuado en el reglamento de propiedad horizontal del Proyecto en cuanto guarda relación con el pago de las expensas necesarias para administrar, mantener, preservar y conservar las áreas públicas de circulación, recreación y zonas verdes de la urbanización, de acuerdo con el índice de participación que se indique en los estatutos de la agrupación u organización social de la urbanización.
- 4.9.** Desde la fecha de entrega real y material de la(s) Unidad(es) Privada(s), serán de cargo del (los) Promitentes Comprador(es) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios de suelo o de la construcción.
- 4.10.** En caso de convenirse que parte del precio será pagado con el producto de un crédito y/o subsidio y/o auxilio de cesantías, son obligaciones del(los) Promitentes Comprador(es), además las enunciadas en los numerales anteriores, las siguientes:
- 4.10.1.** Adelantar y tramitar ante la Entidad Financiadora su solicitud de crédito, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que éste exija, y que declara(n) conocer. La solicitud de crédito deberá ser radicada a más tardar en la fecha que se indica en el [Anexo 4 del Contrato](#) y el(los) Promitentes Comprador(es) deberán entregar al Promitente Vendedor la carta de aprobación de crédito dentro de los tiempos establecidos en el Anexo 4 de este Contrato.
- 4.10.2.** Adelantar con diligencia y de manera oportuna los trámites requeridos por la Entidad Financiadora y/o por la entidad que otorgue el subsidio y/o las demás entidades que correspondan para el desembolso del valor de financiación y/o del subsidio y/o de las cesantías y/o ahorro programado, según corresponda, establecidos en el Anexo 4 del Contrato.
- 4.10.3.** Suministrar oportunamente los documentos y garantías que exija la Entidad Financiadora necesarios para el otorgamiento del crédito y a efectuar los pagos que resulten necesarios en forma inmediata en el plazo que este le(s) fije.
- 4.10.4.** Si después de radicado el crédito, la Entidad Financiadora directamente o a través del Promitente Vendedor exigiese otros documentos, el (los) Promitentes Comprador(es) deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que este le(s) fije.

- 4.10.5.** Pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre la Entidad Financiadora para perfeccionar el crédito, así como los timbres de pagarés, y en general los demás documentos que deben otorgarse en desarrollo del Contrato.
- 4.10.6.** Conocer el monto de los ingresos mínimos requeridos para aprobar el crédito y la forma de acreditarlos, obligándose a cumplirlos.
- 4.10.7.** En el evento en que, como consecuencia de la demora en el trámite del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura pública de compraventa establecida en el [numeral 5 de los Términos Particulares del Contrato](#), el (los) Promitentes Comprador(es) se obliga(n) a pagar intereses de mora al Fideicomiso sobre el saldo adeudado a la fecha de firma, a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente de conformidad con lo establecido en la Ley 510 de 1999 hasta la fecha en que en efecto se desembolse el crédito.
- 4.10.8.** En caso de que, por solicitud del (los) Promitentes Comprador(es) se modificara la forma de pago establecida en el numeral 4.1. de los Términos Particulares del Contrato fuera del plazo señalado en el numeral 4.3. de esta cláusula y siempre y que esta solicitud postergue la fecha de firma de la escritura de compraventa, el(los) Promitentes Comprador(es), pagará(n) intereses de mora al Fideicomiso sobre el saldo adeudado a la fecha de solicitud de modificación, a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente de conformidad con lo establecido en la Ley 510 de 1999 hasta la fecha en que en efecto se suscriba la escritura pública de compraventa.
- 4.10.9.** Garantizar la vigencia del crédito hasta que la Entidad Financiadora realice el desembolso y cumplir con todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito, entre otros, firma de pagaré, constitución de seguros, trámites que el(los) Promitentes Comprador(es) declara(n) conocer y aceptar.
- 4.10.10** Constituir u otorgar las garantías exigidas por el Promitente Vendedor para garantizar el pago del . Precio.
- 4.10.11** Cumplir con las demás obligaciones contenidas en el Contrato y en la ley.

Cláusula Quinta.
Obligaciones del Promitente Vendedor:

- 5.1.** Suministrar a el(los) Promitentes Comprador(es) en los plazos que sean razonables para ello, la información que le sea requerida sobre el Proyecto y/o la(s) Unidad(es) Privada(s).
- 5.2.** Notificar a el(los) Promitentes Comprador(es) los cambios técnicos y/o jurídicos que impliquen variación en las áreas de las Unidad(es) Privada(s) como consecuencia del cumplimiento de los actos administrativos emanados por la curaduría o la alcaldía competente al momento de expedirse la licencia de construcción.
- 5.3.** En relación con los datos personales de el(los) Promitentes Comprador(es) suministrados con ocasión del Contrato, deberá: i) contar con la autorización libre, previa, expresa e informada de los titulares de los datos para que la información sea compartida para las finalidades exclusivas previstas en este Contrato y en el contrato de vinculación/adhesión o separación; ii) informar a los titulares de los datos sobre la finalidad y los derechos que les asisten en virtud de la autorización otorgada, y iii) dar cumplimiento a las disposiciones que regulan la materia.
- 5.4.** Responder, junto con el constructor, en caso de que aplique, por las reparaciones, daños o deterioro que obedezcan a vicios de suelo o de la construcción de la(s) Unidad(es) Privada(s) en los términos de ley.
- 5.5.** Otorgar la escritura pública de compraventa junto con el Fideicomiso en cumplimiento con lo establecido en el numeral 5 de los Términos Particulares del Contrato, salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, como pueden llegar a ser los siguientes hechos, sin que la enumeración de los mismos constituya una lista taxativa: la no expedición del Certificado Técnico de Ocupación (CTO), la demora en la instalación de redes y conexión de los servicios de públicos domiciliarios, por parte de las empresas distritales o autoridades municipales, según corresponda o la demora en la calificación por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos respectiva de la escritura pública que contenga el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, sin que lo anterior de lugar al pago de indemnizaciones a favor del Promitente Comprador.

- 5.6.** Entregar la(s) Unidad(es) Privada(s) de conformidad con lo establecido en el numeral 6 de los Términos Particulares del Contrato, salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros.
- 5.7.** Asumir, en el mismo instrumento en que se otorgue la escritura de compraventa a que hace referencia el Contrato, los costos relacionados con la cancelación de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor del banco financiador del Proyecto.
- 5.8.** Salir al saneamiento, junto con el constructor, en caso de que aplique, por evicción y vicios redhibitorios respecto de las Unidad(es) Privada(s).
- 5.9.** Entregar, junto con el constructor, en caso de que aplique, los bienes comunes del Conjunto en los términos del artículo 24 de la Ley 675 de 2001.
- 5.10.** Entregar a paz y a salvo la(s) Unidad(es) Privada(s) por concepto de contribución por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa.
- 5.11.** Pagar la proporción del impuesto predial por el año gravable en el que se otorgará la escritura pública de compraventa con sujeción a lo dispuesto en el numeral 4.6. de la cláusula tercera de los Términos Generales del Contrato.
- 5.12.** Adelantar e impulsar los trámites correspondientes para el desglose catastral de cada una de las unidades privadas que conforman el Conjunto una vez se legalice la última escritura de venta del Proyecto.
- 5.13.** Cumplir con las demás obligaciones contenidas en este Contrato y en la ley.

Cláusula Sexta.

Fecha de firma de la escritura:

- 6.1.** Las Partes se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa el día señalado en el numeral 5 de los Términos Particulares del Contrato.
- 6.2.** La fecha señalada se entenderá prorrogada automáticamente por una única vez y por treinta (30) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de que trata el numeral 5 mencionado, ante la ocurrencia de un evento constitutivo de caso fortuito o de fuerza mayor o hechos de terceros, entre ellos los siguientes hechos, sin que la enumeración de los mismos constituya una lista taxativa: la no expedición del Certificado Técnico de Ocupación (CTO), la demora en la instalación de redes y conexión de los servicios de públicos domiciliarios, por parte de las empresas distritales o autoridades municipales, según corresponda o la demora en la calificación por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva de la escritura pública que contenga el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto. Si durante el término de prórroga automática persiste el hecho que la motivo, la fecha de otorgamiento de la escritura pública deberá ser modificada según lo indica el numeral 6.4. siguiente.
- 6.3.** El Promitente Vendedor comunicará por escrito a el(los) Promitente(s) Comprador(es) el acaecimiento del hecho que dará lugar a la prórroga automática dentro los quince (15) días hábiles siguientes al momento en que tenga conocimiento del mismo y, en cualquier caso, previo a la fecha señalada en el numeral 5 de los Términos Particulares del Contrato.
- 6.4.** Si el día fijado para la firma de la escritura pública el Promitente Vendedor no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse para efectos de probar el pago del impuesto predial, siempre que esto no obedezca a causas atribuibles a él mismo, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de dichos documentos. En este caso, el Promitente Vendedor comunicará por escrito a el(los) Promitente(s) Comprador(es) el acaecimiento del hecho previo a la fecha señalada en el numeral 5 de los Términos Particulares del Contrato.

- 6.5.** Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma notaría.
- 6.6.** En uso de la facultad prevista en el artículo 12 del Decreto 2148 de 1983, el Promitente Vendedor, el constructor y la Fiduciaria no concurrirán a la notaría en la fecha y hora prevista para otorgar la citada escritura pública de compraventa, la cual suscribirán en sus oficinas, sin perjuicio de la obligación de presentar en la notaría los documentos de rigor que le corresponde allegar para otorgar la escritura pública. Por lo anterior, no generará incumplimiento del Promitente Vendedor, ni por parte del constructor, ni del Fideicomiso, en caso de que aplique, por la no comparecencia a la mencionada notaría en la fecha y hora prevista para otorgar la escritura pública de compraventa en mención.

Cláusula Séptima.

Entrega material:

La entrega material de las Unidad(es) Privada(s) atenderá las siguientes reglas, según le sea aplicable:

- 7.1.** Será dentro de los 60 días calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa: Si la forma de pago es contado o es crédito y la Entidad Financiadora es vigilada por la Superfinanciera.
- 7.2.** Será dentro de los 15 días calendario siguientes a la fecha del desembolso del Valor de Financiación pactado en el numeral 4.1.6 de los Términos Particulares del Contrato: Si la forma de pago es crédito y la Entidad Financiadora es un fondo de empleados o una cooperativa.

Así mismo, la entrega material atenderá las siguientes:

- 7.3.** El Promitente Vendedor se compromete a entregar materialmente la(s) Unidad(es) Privada(s) a el(los) Promitente(s) Comprador(es) en el término establecido en los numerales 7.1. y 7.2. anteriores, según le sea aplicable, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito o hechos de terceros, sin que haya lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de el(los) Promitente(s) Comprador(es). En dichos eventos, el plazo se prorrogará por sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.
- 7.4.** Si el(los) Promitente(s) Comprador(es) no comparece(n) a recibir la(s) Unidad(es) Privada(s) en el término pactado en el numeral 6 de los Términos Particulares del Contrato o en el término establecido en los numerales 7.1. y 7.2. anteriores, según le sea aplicable, salvo caso de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero, la(s) Unidad(es) Privada(s) se tendrá(n) por entregada(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de la(s) Unidad(es) Privada(s) quedará(n) a disposición de el(los) Promitente(s) Comprador(es) en las oficinas del Promitente Vendedor o donde éste le indique. Se dejará constancia de lo anterior en un acta suscrita por el representante de Amarilo y/o el constructor y por un testigo, en la cual se relacionará el estado de las Unidad(es) Privada(s), los manuales de usuario y las recomendaciones generales sobre el cuidado de la(s) Unidad(es) Privada(s).
- 7.5.** La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas Partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por el Promitente Vendedor, detalles éstos que no serán causa para no recibir la(s) Unidad(es) Privadas(s), entendiéndose que en la fecha indicada el(los) Promitente(s) Comprador(es) ha(n) recibido la(s) Unidad(es) Privadas(s).
- 7.6.** La entrega de la Unidad(es) Privadas(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del Conjunto de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.
- 7.7.** El(los) Promitente(s) Comprador(es) declara(n) conocer y aceptar que al momento de la entrega la(s) Unidad(es) Privada(s), las obras de zonas o bienes comunes, parqueaderos, urbanismo o demás equipamientos que conforman el Conjunto, podrán estar en proceso de acabados y/o construcción, lo cual no será causal o justificación para no recibir la(s) Unidad(es) Privada(s).

7.8. El(los) Promitente(s) Comprador(es) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega de lo(s) parqueadero(s) y/o depósito(s) podrá realizarse con posterioridad a la entrega del apartamento o casa, según corresponda, de acuerdo con el desarrollo constructivo del Proyecto, sin que esto constituya un incumplimiento.

7.9. Servicios Públicos Domiciliarios: El Promitente Vendedor entregará la(s) Unidad(es) Privada(s) a paz y salvo por concepto de tasas de servicios públicos domiciliarios y dotado con las acometidas domiciliarias previamente informadas al(los) Promitente(s) Comprador(es). Salvo casos de culpa o negligencia del Promitente Vendedor no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta la(s) Unidad(es) Privada(s), tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía.

- El cobro por consumo de los servicios públicos domiciliarios será, de conformidad con las leyes números 142 y 143 de 1994, las resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de las empresas prestadoras.
- El Promitente Vendedor entrega el Conjunto con los ductos para la instalación de línea telefónica. La conexión de la línea telefónica para la(s) Unidad(es) Privada(s) así como la instalación de esta, y su aparato telefónico corren por cuenta del(los) Promitente(s) Comprador(es).
- Los valores de conexión de los servicios públicos domiciliarios serán asumidos así:

Agua: su valor de conexión será asumido por la Promitente Vendedora.

Energía Eléctrica: su valor de conexión será asumido por la Promitente Vendedora.

Gas: su valor de conexión será asumido por la Promitente Vendedora.

Cláusula Octava.

Tradición, libertad de gravámenes y saneamiento:

8.1. Tradición: el Fideicomiso será el propietario de las unidades privadas que conforman o conformarán el Conjunto por la transferencia de dominio a título de adición a fiducia mercantil que en su favor efectuará el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso P.A. Ferro, con NIT. 830.054.539-0, cuya vocera y administradora es Fiduciaria Bancolombia S.A., con NIT. 800.150.280-0.

8.2. Libertad de gravámenes:

8.2.1. El Promitente Vendedor garantiza que el Fideicomiso no ha enajenado a ninguna persona la(s) Unidad(es) Privada(s) y que tiene el dominio y la posesión tranquila del(las) mismas, y declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo (i) las derivadas del régimen de propiedad horizontal del Conjunto, y en caso de que aplique del régimen de propiedad horizontal de la agrupación de lotes a que se encontrará(n) sometida(s) las Unidad(es) Privada(s) conforme se indicó; y (ii) de la hipoteca abierta sin límite en la cuantía que en mayor extensión constituirá o constituyó el Fideicomiso a favor del banco financiador del Proyecto.

8.2.2. El Promitente Vendedor y/o el Fideicomiso y/o el Conjunto constituirán a favor de la empresa de servicios públicos que corresponda, servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte del Conjunto, servidumbre que se registrará en el folio del Inmueble Matriz y/o en el folio de cada una de las unidades privadas del Conjunto. La empresa de servicios públicos o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada,

pudiendo verificar las instalaciones, instalar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que le pertenezcan.

8.3. Saneamiento:

8.3.1. Inmueble Matriz: el(los) fideicomitente(s) aportante(s) del Fideicomiso P.A. Ferro saldrá(n) al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto del Inmueble Matriz donde se desarrolla el Proyecto.

8.3.2. Unidad(es) Privada(s): Amarilo y la sociedad indicada como constructor en numeral 1.3. de los Términos Particulares del Contrato saldrá(n) al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto de las Unidad(es) Privada(s).

Cláusula Novena.

Régimen de propiedad horizontal:

9.1. La enajenación de la(s) Unidad(es) Privada(s) comprenderá el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes que conforman o conformarán el Conjunto, en el porcentaje señalado para cada Unidad(es) Privada(s), de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, el cual para la fecha de firma de este Contrato se encuentra en trámite. Elaborado y registrado el reglamento de propiedad horizontal el Promitente Vendedor le enviará, a solicitud escrita del(los) Promitente(s) Comprador(es), una copia del mismo.

9.2. Con la firma de este Contrato, el(los) Promitente(s) Comprador(es) acepta(n) la(s) reforma(s), adición(es), aclaración(es) o modificación(es) que el Promitente Vendedor realice al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto con ocasión a (i) los requerimientos que pudieren hacer las entidades municipales o distritales y/o (ii) aquellas requeridas en el desarrollo del Proyecto, siempre que las mismas se rijan por lo preceptuado en la Ley 675 de 2001 y en las autorizaciones que el Promitente Vendedor se hubiere reservado en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto.

9.3. En caso de que el Proyecto haga parte de la agrupación de lotes, según se indique en el numeral 9.2. de los Términos Particulares del Contrato, el(los) Promitente(s) Comprador(es) declara(n) conocer y aceptar que, dentro las agrupaciones de lotes, se podrán edificar desarrollos con áreas de carácter privado y zonas comunes a su servicio. Por tanto, una parte de la cuota de administración y/o sostenimiento de los sistemas de infraestructura, y las tarifas por concepto de servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, a cuyo pago mensual estará obligado una vez le haya sido entregada(s) la(s) Unidad(es) Privada(s). Dicha cuota, será destinada al cuidado y mantenimiento de los bienes de cualquier naturaleza que se encuentren dentro de la agrupación de lotes. Los residentes de los demás conjuntos de la agrupación harán uso de los bienes que hacen parte de ésta, los cuales tendrán el deterioro natural derivado del paso del tiempo, dado que los mismos se entregan en cumplimiento de lo previsto en la Ley 675 de 2001.

9.4. En caso de que el Proyecto se desarrolle por etapas, según se indique en el numeral 9.3. de los Términos Particulares del Contrato, el(los) Promitente(s) Comprador(es) conoce(n) y acepta(n) que, en los términos del artículo 7 de la Ley 675 de 2001, las etapas futuras corresponderán a adiciones al reglamento de propiedad horizontal, mediante las respectivas escrituras públicas y, en consecuencia, se entenderá que conforman un solo Conjunto cuyos bienes comunes localizados en la primera etapa del Conjunto, así como los que se construyan en las etapas posteriores, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de las unidades privadas en la medida en que dichas etapas se integren al Conjunto.

9.5. En caso de que el Proyecto sea mixto, según se indique en el numeral 9.4. de los Términos Particulares del Contrato, el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto preverá la sectorización de los bienes y servicios comunales que estén destinados al uso y goce de los propietarios de determinados bienes privados atendiendo a, la naturaleza, destinación y/o localización de los respectivos bienes. Asimismo, las unidades privadas que hagan parte de cada uno de los sectores contribuirán con las expensas generales del Conjunto, así como con las expensas comunes de los respectivos sectores de acuerdo con los módulos de contribución

previstos en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, tal como lo establece el artículo 31 de la Ley 675 de 2001.

Cláusula Décima. Terminación del Contrato:

El Contrato se terminará por las siguientes causas:

- 10.1.** Por mutuo acuerdo entre las Partes de lo cual se dejará la respectiva constancia escrita. En este caso, las Partes efectuarán para ello concesiones recíprocas en caso de ser necesario.
- 10.2.** Por cualquiera de las Partes en el evento en que cualquiera de ellas entre en ley de insolvencia o su incapacidad financiera sea de tal magnitud que no le permita dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas en desarrollo del Contrato. En el evento en que el(los) Promitente(s) Comprador(es) presente(n) alguna de las situaciones mencionadas, el Promitente Vendedor revisará los fundamentos de su decisión con base en las Políticas de Penalidades de la compañía. En estos casos la parte cumplida estará facultada para dar aplicación a la pena establecida en el numeral 6 de los Términos Particulares del Contrato.
- 10.3.** Por cualquiera de las Partes sin que medie justa causa, caso en el cual la Parte que termina será deudora de la otra parte del monto dispuesto en el numeral 6 de los Términos Particulares del Contrato.
- 10.4.** Por cualquiera de las Partes en el evento en que alguna de ellas o alguno de sus accionistas, socios, empleados, colaboradores, administradores y/o representantes legales, según aplique, sean incluidos en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos, financiación del terrorismo y Financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) o de las Naciones Unidas y de las listas vigentes.
- 10.5.** Por el Promitente Vendedor en el evento en que el(los) Promitente(s) Comprador(es) sea(n) vinculado(s) como parte dentro de procesos de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, y/o de cualquier índole, relacionados con el desarrollo de actividades vinculadas al lavado de activos, y/o financiación al terrorismo y/o financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva.
- 10.6.** Por cualquiera de las Partes ante el incumplimiento o falta de veracidad de cualquiera de las declaraciones y/o certificaciones realizadas por ellas en el Contrato. En estos casos la parte cumplida estará facultada para dar aplicación a la pena establecida en el numeral 6 de los Términos Particulares del Contrato.
- 10.7.** Por el Promitente Vendedor en el evento en que reunidos por parte del(los) Promitente(s) Comprador(es) todos los requisitos exigidos por la Entidad de Financiación, ésta negase el préstamo solicitado por causas ajenas a el(los) Promitente(s) Comprador(es), caso en el cual el Promitente Vendedor restituirá los dineros recibidos a cuenta del negocio, sin deducción alguna y sin causación de intereses. Si se debiese el rechazo del crédito a causas imputables a el(los) Promitente(s) Comprador(es) como por ejemplo tener sanción bancaria, no cumplir con los ingresos mínimos requeridos o no poder probar tales ingresos mínimos, entre otros, el Promitente Vendedor restituirá los dineros recibidos a cuenta del negocio previa deducción del monto de la pena establecida en el numeral 6 de los Términos Particulares del Contrato.
- 10.8.** Por el Promitente Vendedor en caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integran la parte del(los) Promitente(s) Comprador(es) (si está conformada por una o varias personas naturales). Lo anterior, dado que el Contrato se entiende celebrado en consideración de la persona del(los) Promitente(s) Comprador(es).
- 10.9.** Por cualquiera de las Partes en caso de incumplimiento a las obligaciones a su cargo bajo este Contrato que no hubiere sido subsanado en un plazo de 30 días calendario desde el momento en que sea requerido por escrito por la otra parte (el "Incumplimiento Grave"). En este caso la parte cumplida estará facultada para dar aplicación a la pena establecida en el numeral 6 de los Términos Particulares del Contrato.

10.10. Por las demás causales previstas en la Ley.

Cláusula Undécima.

Pena:

El caso de terminación del Contrato según lo previsto en el numeral 6 de los Términos Particulares del Contrato la Parte cumplida podrá exigir de manera inmediata, y sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno para constituir en mora, a título de pena, el pago del valor indicado en el numeral 6 de los Términos Particulares del Contrato. La presente cláusula es sancionatoria y no una estimación anticipada de perjuicios, razón por la cual, la Parte cumplida podrá exigir el cumplimiento de la obligación principal, y/o el pago de la pena, así como la indemnización de los perjuicios que resulten probados, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1600 del Código Civil.

En consecuencia, con la firma del Contrato el(los) Promitente(s) Comprador(es) autoriza(n) al Promitente Vendedor a descontar de los recursos entregados al Fideicomiso las sumas que por concepto de penalidad debe pagar a favor de Amarilo. El saldo de los recursos que quedaren luego de aplicada la pena será entregado únicamente a el(los) Promitente(s) Comprador(es) en la cuenta bancaria que este indique y en el evento en que el(los) Promitente(s) Comprador(es) esté conformado por más de una persona, la devolución de los recursos se efectuará en las proporciones establecidas en el numeral 1.2. de los Términos Particulares del Contrato, en caso de aplicar.

Cláusula Duodécima.

Gastos de escrituración.

Los gastos que se originen por la celebración del Contrato prometido serán asumidos así:

12.1. El Promitente Vendedor asumirá:

12.1.1. El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales que genere el acto de compraventa.

12.1.2. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales, de derechos de registro e impuesto de registro que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión.

12.1.3. En caso de que aplique, el cincuenta por ciento (50%) del impuesto nacional de timbre que se genere por el acto de compraventa que se liquidará conforme lo establecido en el artículo 77 de la Ley 2277 de 2022.

12.2. El(los) Promitente(s) Comprador(es) asumirá(n):

12.2.1. El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales y el cien por ciento (100%) de los derechos de registro e impuesto de registro que genere el acto de compraventa.

12.2.2. En caso de que aplique, el cincuenta por ciento (50%) del impuesto nacional de timbre que se genere por el acto de compraventa que se liquidará conforme lo establecido en el artículo 77 de la Ley 2277 de 2022.

12.2.3. En caso de convenirse que parte del Precio será pagado con el producto de un crédito, el cien por ciento (100%) de los gastos notariales, de derechos de registro e impuesto de registro que se generen por la constitución de hipoteca a favor de la Entidad Financiadora otorgante del crédito y la expedición de copias con destino a el(los) Promitente(s) Comprador(es), a la Entidad Financiadora, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que el(los) Promitente(s) Comprador(es) solicite(n), incluyendo las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, y cualquier otro costo derivado del acto de constitución de hipoteca.

12.2.4. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales, de derechos de registro e impuesto de registro, si llegaren a generarse, por la constitución de afectación a vivienda familiar y su posterior cancelación.

12.2.5. El cien por ciento (100%) de los gastos notariales que se generen por las autenticaciones, diligencias, hoja matriz, copias auténticas, fotocopias, certificados y cualquier otro costo que se derive del otorgamiento de la escritura y que no esté a cargo del Promitente Vendedor.

- 12.3.** El Promitente Vendedor se abstendrá de tramitar las escrituras públicas de compraventa que formalicen el Contrato hasta tanto no reciba del(los) Promitente(s) Comprador(es) las sumas que le corresponde pagar por concepto de: (i) gastos notariales, (ii) derechos de registro e (iii) impuesto de registro.

Cláusula Decima Tercera.

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda:

El Proyecto cuenta con la licencia de construcción No. [] expedida por [] el día []. El permiso de enajenación de inmuebles de que trata el artículo 71 de la ley 962 de 2005, se radicó bajo el No. [] del [] de [] de [] ante la Secretaría de [] de la ciudad de Medellín.

Cláusula Decima Cuarta.

Garantías.

- 14.1.** Amarilo junto con el constructor, en caso de que aplique, para efectos de la garantía que otorgará(n) sobre la(s) Unidad(es) Privada(s), se basará en la siguiente distinción:

14.1.1 Daños o imperfecciones que sean visibles al momento de la entrega: el(los) Promitente(s)

- . Comprador(es) deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de la(s) Unidad(es) Privada(s), para que Amarilo junto con el constructor, en caso de que aplique responda(n) por ellos. En caso de existir detalles susceptibles de ser corregidos, éstos no serán causa para no recibir la(s) Unidad(es) Privada(s), entendiéndose que en la fecha indicada el(los) Promitente(s) Comprador(es) han recibido la(s) Unidad(es) Privada(s).

14.1.2 Término de la Garantía Legal: Conforme lo establece el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011,

- . respecto de la(s) Unidad(es) Privada(s) operan las siguientes garantías cuyos términos cuentan a partir de su entrega: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años y, b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año. Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que el(los) Promitente(s) Comprador(es) haga(n) la(s) Unidad(es) Privada(s), entendiéndose que la garantía expirará para el(los) Promitente(s) Comprador(es) vencido estos términos.

14.1.3 La garantía respecto de fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses

- . calendario contados a partir de la entrega de la(s) Unidad(es) Privada(s). El(los) Promitente(s) Comprador(es) deberá(n) llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de la(s) Unidad(es) Privada(s) por parte del(los) Promitente(s) Comprador(es), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo en mención. De ahí en adelante el(los) Promitente(s) Comprador(es) deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento de la(s) Unidad(es) Privada(s).

- 14.2.** El Promitente Vendedor junto con el constructor, en caso de que aplique, no reconocerán daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión.

- 14.3.** Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir la(s), Unidad(es) Privada(s) deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de la(s) Unidad(es) Privada(s) y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito al Promitente Vendedor indicando el nombre de el(los) Promitente(s) Comprador(es), la ubicación de Unidad(es) Privada(s) y la relación de los daños.

- 14.4.** El Promitente Vendedor no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el el(los) Promitente(s) Comprador(es) procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

- 14.5.** Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) la(s) Unidad(es) Privada(s) dentro del período de garantía, el Promitente Vendedor junto con el constructor, en caso de que aplique, procederán a su reparación o reposición, pues el interés de éstas es entregar la(s) Unidad(es) Privada(s) en correcto estado.
- 14.6.** El Promitente Vendedor junto con el constructor, en caso de que aplique, recomienda(n) que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras.
- 14.7.** Si el(los) Promitente(s) Comprador(es) cambia(n) el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, el Promitente Vendedor junto con el constructor, en caso de que aplique, no estarán obligados a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, el Promitente Vendedor junto con el constructor, en caso de que aplique, procederán a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía(n) la(s) Unidad(es) Privada(s), sin tener en cuenta las mejoras realizadas por el(los) Promitente(s) Comprador(es). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de la(s) Unidad(es) Privada(s).
- 14.8.** Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el(los) Promitente(s) Comprador(es) o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto.
- 14.9.** El Promitente Vendedor no responderá por condensaciones producidas dentro de la(s) Unidad(es) Privada(s), en las fachadas y/o zonas o bienes comunes del Conjunto, causadas por la diferencia de temperatura exterior y temperatura interior, por malos hábitos de los residentes en el uso de aires acondicionados y/o ventilación inadecuada de la(s) Unidad(es) Privada(s) o zonas o bienes comunes.

**Cláusula Decima Quinta.
Facturación electrónica:**

- 15.1.** El Promitente Vendedor entregará a el(los) Promitente(s) Comprador(es) la respectiva factura de venta a cuenta del negocio objeto de este Contrato en la dirección de correo electrónico indicada en el numeral 7 de los Términos Particulares del Contrato en los términos del artículo 616-1 del Estatuto Tributario.
- 15.2.** El(los) Promitente(s) Comprador(es) contará(n) con tres (3) días calendario, contados a partir del envío de la factura por parte del Promitente Vendedor, para informar a esta última el acuse de recibo y/o el rechazo de esta; el(los) Promitente(s) Comprador(es) podrá(n) manifestar su rechazo en documento separado físico o electrónico; una vez transcurrido el término recién mencionado el Promitente Vendedor entenderá para todos los efectos que la factura de venta ha sido recibida y aceptada.
- 15.3.** El(los) Promitente(s) Comprador(es) se obliga(n) a conservar la factura de venta por el término establecido en el artículo 632 del Estatuto Tributario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020.
- 15.4.** El Promitente Vendedor entregará la factura en formato de generación electrónica a El(los) Promitente(s) Comprador(es) que de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 358 de 2020 y la resolución 000042 del 5 de mayo de 2020, esté obligado a facturar electrónicamente, o no estando obligado a ello decide aceptar la factura en dicho formato. Si este fuere el caso, el(los) Promitente(s) Comprador(es) deberá informar de dicha condición al Promitente Vendedor, y cumplir con todas las obligaciones estipuladas en el Decreto citado, incluyendo encontrarse registrado en el Catálogo de Participantes de Factura Electrónica.

Cláusula Décima Sexta.
Cesión del Contrato:

- 16.1.** El(los) Promitente(s) Comprador(es) autorizan al Promitente Vendedor, desde ahora y sin más formalidades, para que ceda el Contrato a favor del Fideicomiso, por ser el titular de dominio de la(s) Unidad(es) Privada(s).
- 16.2.** El(los) Promitente(s) Comprador(es) no podrá(n) ceder su posición contractual en el Contrato, salvo en los casos en que la cesión se efectúe a favor de parientes en primer grado de consanguinidad o afinidad (padres, hijos, o cónyuge). Sin perjuicio de lo anterior, el Promitente Vendedor se reserva el derecho de aceptar o no la cesión de los derechos que surjan del Contrato por parte de el(los) Promitente(s) Comprador(es) a favor de sus parientes en primer grado de consanguinidad o afinidad (padres, hijos, o cónyuge).
- 16.3.** En este evento serán solidariamente responsables el(los) Promitente(s) Comprador(es) y el(los) cesionario(os) del pago del saldo insoluto del Precio en el evento de autorizarse la misma.
- 16.4.** El(los) Promitente(s) Comprador(es) deberá(n) encontrarse a paz y salvo de acuerdo con la Forma de Pago establecida en el numeral 4.1. de los Términos Particulares del Contrato y en el Anexo 4 de este Contrato para poder realizar la cesión del Contrato.
- 16.5.** Para que el Promitente Vendedor acepte la cesión de los derechos derivados del Contrato, realizados por el(los) Promitente(s) Comprador(es) a el(los) cesionario(os), este(os) último(os) deberá(n) cumplir con las siguientes condiciones: a) Cancelar en su totalidad la cuota inicial, en el evento en que el cedente tenga un saldo por pagar. b) En caso de necesitar subsidio de vivienda para el cierre financiero, estar postulado al mismo cumpliendo con todos los requisitos exigidos en la Ley. c) Tener un crédito aprobado por el saldo de la deuda y, d) Cumplir con los requisitos propios del proyecto, en el evento que aplique.

Cláusula Decima Séptima.

Prevención de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva.

- 17.1. Origen de fondos.** Las Partes declara(n) que según su leal saber y entender, las fuentes económicas que le permiten adquirir la(s) Unidad(es) Privada(s), los activos que conforman su patrimonio, así como el patrimonio de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana, y dichos activos no han sido utilizados como medios o instrumentos para la realización de las mismas, de conformidad con las disposiciones aplicables vigentes.
- 17.2. Acciones legales, demandas y procesos.** Según el leal saber y entender de las Partes, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales, demandas y/o procesos, en contra suya, de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, por parte de autoridades colombianas o extranjeras, relacionados con el desarrollo de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana vigente.
- 17.3. Inclusión en listados de control de autoridades nacionales y/o extranjeras.** Según el leal saber y entender de las Partes, ni estos, ni sus accionistas, representantes legales y/o administradores, se encuentran registrados en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y de cualquier otra lista vinculante asociado al LA/FT/FPADM.
- 17.4.** El(los) Promitente(s) Comprador(es) autoriza(n) al Promitente Vendedor, a realizar las consultas y controles establecidos en los términos de su política de prevención de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva

para verificar en las fuentes que considere necesarias, la información suministrada en desarrollo del Contrato, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control), y de cualquier otra lista que se encuentre vigente.

- 17.5.** El(los) Promitente(s) Comprador(es) será(n) responsables por los daños y perjuicios que le causen al Promitente Vendedor, en el evento que tomen provecho de la información conocida como consecuencia de la suscripción del Contrato, para la comisión de infracciones al sistema financiero, delitos contra el patrimonio económico, delitos relacionados con disposiciones sobre el lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAF/FPADM) o sus delitos fuente y las disposiciones que tipifiquen nuevas conductas ilícitas de acuerdo con la legislación colombiana y extranjera complementaria. El(los) Promitente(s) Comprador(es) se compromete(n) a implementar, monitorear y actualizar los controles necesarios a fin de evitar la ocurrencia de los hechos antes mencionados.
- 17.6.** El(los) Promitente(s) Comprador(es) se compromete(n) a dar cumplimiento a las disposiciones nacionales para prevenir el lavado de activos, la financiación del terrorismo, financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAF/FPADM), así como también evitar cualquier situación relacionada con el lavado de activos, captación ilegal, y demás actividades prohibidas en esta materia.

Cláusula Decima Octava.
Autorización de firma electrónica:

- 18.1.** Las Partes definen que reconocerán como válidas las comunicaciones y documentos que se pacten entre ellas en los cuales se haga uso de la firma electrónica, siempre y cuando dicha firma cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el artículo cuarto (4º) del Decreto 2364 de 2012 o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
- 18.2.** En desarrollo de lo manifestado en el presente numeral surgen las siguientes obligaciones:
- 18.2.1.** El(los) Promitente(s) Comprador(es) deberán:
- 18.2.1.1** Firmar electrónicamente el Contrato y todos los documentos relacionados con la negociación . de la(s) Unidad(es) del Contrato.
- 18.2.1.2** Entregar en todo momento su información actualizada.
.
- 18.2.1.3** Mantener, custodiar y controlar los datos que le permitan proceder a la firma de las . comunicaciones o documentos antes mencionados, tomando todas las precauciones a su alcance para evitar el acceso de terceros a dicha información.
- 18.2.1.4** Utilizar el instrumento de firma electrónica únicamente para el uso y conforme las especificaciones indicadas en este Contrato
- 18.2.1.5** Informar inmediatamente al Desarrollador acerca de cualquier situación que pueda afectar la . seguridad de los instrumentos de firma.
- 18.2.1.6** Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de firma.
.
- 18.3.** El Promitente Vendedor deberá:
- 18.3.1.** Informar al(los) Promitente(s) Comprador(es) sobre el procedimiento necesario para la firma electrónica de los documentos relacionados con todas aquellas negociaciones derivadas del Contrato.
- 18.3.2.** Informar por cualquier medio al(los) Promitente(s) Comprador(es) cada vez que le envíe para firma electrónica cualquier documento y/o formulario derivadas del Contrato.

Cláusula Decima Novena.
Integridad del Contrato:

- 19.1.** El Contrato se entenderá perfeccionado con la suscripción de este.
- 19.2.** Este documento plasma en su integridad la voluntad de las Partes, por tanto, toda modificación, adición o sustitución que se quiera hacer al Contrato, deberá constar por escrito, y estar firmado por las Partes mediante otrosí.

Cláusula Vigésima.
Firma electrónica:

- 20.1.** Las Partes declaran y aceptan expresamente que el Contrato se suscribe por medio del mecanismo de firma electrónica, y para el efecto, acuerdan que utilizarán el servicio de firma electrónica dispuesto por el Amarilo, mediante la Plataforma DocuSign System. Debido a lo anterior, las Partes declaran que conocen, entienden y aceptan expresamente que cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen.
- 20.2.** La Firma Electrónica DocuSign, utilizada en este documento, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita pues, a la luz de todas las circunstancias del caso, resulta confiable y apropiada para los fines del Contrato, así como respecto de los demás documentos que se celebren o suscriban entre las Partes por medio de la Plataforma DocuSign.

En constancia de lo anterior, se suscribe el Contrato en la fecha que la última parte haya firmado electrónicamente de acuerdo con el certificado digital anexo.

LA PROMITENTE VENDEDORA
AMARILO S.A.S.

EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES
COMPRADOR (A, ES, AS)

CLAUDIA LUCIA GARCIA ARANGO
C.C. 34.979.354
Apoderada Especial

\\s1 _____
Nombre:

ANEXO 4. FORMA DE PAGO.

Precio de la(s) Unidad(e)s Privada(s): \$[*]

- **Forma de Pago:** [*]
- **Suma recibida:** \$0

FECHA	DESCRIPCION	VALOR

A continuación, se hará referencia a cada una de las fuentes de recursos destinados al pago del Precio por parte del(los) Promitente(s) Comprador(es) con los parámetros generales que cada una de las fuentes, en caso de aplicar, contempla:

4.1.2. Ahorro programado. Corresponde a la suma de dinero pactada en el numeral 4.1.2. de los Términos Particulares del Contrato, que el(los) Promitente(s) Comprador(es) tienen depositado en [*], cuenta número [*] y que se obliga(n) a pagar a más tardar el día [*].

4.1.3. Auxilio de cesantías. Corresponde a la suma de dinero pactada en el numeral 4.1.3. de los Términos Particulares del Contrato, que el(los) Promitente(s) Comprador(es) tiene(n) como trabajador(es) de [*], y tiene(n) consignados en y que se obliga(n) a pagar el día [*]. En el evento en que esta suma de dinero no sea abonada directamente al Fideicomiso, el Promitente(s) Comprador(es) deberá gestionar la consignación inmediatamente a la cuenta de ahorro programado de que trata el numeral 4.1.2. anterior.

En caso de convenirse que el auxilio de cesantías provenga de la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA**, vivienda 8 o vivienda 14, la suma de dinero pactada en el numeral 4.1.3. de los Términos Particulares del Contrato incluye de manera global cesantías, ahorros, intereses y compensación registrados en la cuenta individual que a nombre del (los) Promitente(s) Comprador(es) se encuentra(n) en la entidad. La anterior solicitud de pago que haga(n) el(los) Promitente(s) Comprador(es) deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la entidad y será desembolsada por la entidad siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado/el (los) Promitente(s) Comprador(es), por lo cual éste autoriza desde ya a que este valor sea pagado al Fideicomiso. El afiliado, esto es, el(los) Promitente(s) Comprador(es) autoriza(n) a la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA**, con la suscripción del Contrato, para efectuar la distribución y compromiso con destino al pago del Precio, de los valores que por concepto de ahorros, cesantías, intereses y compensación se registren en su cuenta individual.

De conformidad con lo establecido en la Ley 258 de 1996, modificado por la Ley 854 de 2003, el (los) Promitente(s) Comprador(es) se compromete(n) a constituir en la misma escritura de compraventa, afectación a vivienda familiar sobre la(s) Unidad(es) Privada(s).

4.1.4. Valor de Financiación. Corresponde a la suma de dinero pactada en el numeral 4.1.6. de los Términos Particulares del Contrato, cuyo desembolso será realizado conforme el numeral 4.2. de los Términos Particulares del Contrato y cuyas reglas estarán contenidas en la cláusula cuarta del Contrato y en el presente Anexo. La solicitud de crédito deberá radicarse a más tardar el día [*].

En caso de convenirse que parte del Precio será pagado con el producto de un crédito aprobado por el siguiente fondo de empleados o cooperativa, éste será desembolsado con sujeción a lo establecido por esta entidad y lo establecido a continuación:

FONDO O COOPERATIVA
COOPERATIVA DEL MAGISTERIO "Codema"
FONDO DE EMPLEADOS MÉDICOS DE COLOMBIA – "PROMEDICO":
Fondo de empleados de Ecopetrol (Cavipetrol)

- **COOPERATIVA DEL MAGISTERIO (CODEMA):** Es la suma de dinero pactada en el numeral 4.1.6. de los Términos Particulares del Contrato que corresponde a un crédito de vivienda aprobado por

Codema, en favor del(los) Promitente(s) Comprador(es), el cual Codema desembolsará una vez le sea presentada la escritura pública de compraventa e hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía, debidamente registrada en su favor y con el certificado de tradición y libertad correspondiente.

- **FONDO DE EMPLEADOS DE ECOPETROL (CAVIPETROL):** Es la suma de dinero pactada en el numeral 4.1.6. de los Términos Particulares del Contrato que corresponde a un crédito de vivienda aprobado por Ecopetrol denominado , en favor de el(los) Promitente(s) Comprador(es), el cual Cavipetrol desembolsará en un único giro, siempre y cuando la capacidad de pago que emita Ecopetrol se encuentre vigente y el(los) Promitente(s) Compradore(s) haya(n) suscrito el pagaré que garantice la suma en mención, dentro de los 20 días hábiles siguientes a la presentación en sus oficinas de la escritura de compraventa e hipoteca a favor de Cavipetrol debidamente registrada y con el certificado de tradición y libertad correspondiente, para lo cual Cavipetrol generará la orden de giro y el(los) cheque(s) debe ser reclamado en cualquier oficina del Banco BBVA a nivel nacional por el Promitente Vendedor o a quien este autorice.

- **FONDO DE EMPLEADOS MÉDICOS DE COLOMBIA – "PROMEDICO":** Es la suma de dinero pactada en el numeral 4.1.6. de los Términos Particulares del Contrato que corresponde a un crédito de vivienda aprobado por Promédico, en favor del(los) Promitente(s) Comprador(es), el cual Promédico desembolsará una vez figure registrada la hipoteca abierta de primer grado en su favor y el certificado de tradición y libertad correspondiente.

MINUTA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES.

Comparecieron, por una parte, **(i) AMARILO S.A.S.**, sociedad con NIT. 800.185.295-1, constituida por medio de la escritura pública número treinta y uno (31) del doce (12) de enero de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., la cual mediante Escritura Pública número tres mil once (3.011) del primero (01) de junio de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita bajo el número 01640105 del Libro IX, se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, domiciliada en Bogotá D.C., todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documentos que se protocoliza en este instrumentos, representada legalmente por **MARGARITA LLORENTE CARREÑO** identificada con la cédula de ciudadanía número 52.250.220 de Bogotá D.C. y que actúa en condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria suscrito el dieciocho (18) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)); sociedad que a su vez obra en calidad de apoderada especial de **(ii) FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, sociedad que obra únicamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI GUAYACANES** sociedad que para los efectos de este contrato se denominará **LA VENDEDORA**, y de la otra parte, []

[]
[]
[]

mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) [] expedida(s) [] respectivamente, de estado civil [] quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, y manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO. **FAI GUAYACANES**, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, en su calidad de tradente y como propietario fiduciario, transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** y este(a,os,as) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **LA VENDEDORA** en la actualidad tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s), que más adelante se describe: **APARTAMENTO NÚMERO [] PISO [] TORRE []**, **EL CUAL HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES, UBICADO EN LA Calle 17 # 43F – 122, DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**, el (los) cual (es) se describen por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica, tomados de la Escritura Pública número [] () de fecha [] () de [] de [] (), otorgada en la Notaría [] del Círculo de [], mediante la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**.

LINDEROS ESPECIALES: -----

APARTAMENTO NÚMERO [] ()

Coeficiente de copropiedad:

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 001-- [] y la cédula catastral No. []. -----

PARQUEADERO NÚMERO [] PISO [] TORRE [], EL CUAL HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES, UBICADO EN LA Calle 17 # 43F – 122, DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, el (los) cual (es) se describen por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica, tomados de la Escritura Pública número [] () de fecha [] () de [] de [] (), otorgada en la Notaría [] del Círculo de [], mediante la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**.

LINDEROS ESPECIALES: -----

PARQUEADERO NÚMERO ()

Coeficiente de copropiedad:

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 001-- [] y la cédula catastral No. []. -----

DEPÓSITO NÚMERO [] PISO [] TORRE [], EL CUAL HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES, UBICADO EN LA Calle 17 # 43F – 122, DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN – DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, el (los) cual (es) se describen por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica, tomados de la Escritura Pública número [] () de fecha [] () de [] de [] (), otorgada en la Notaría [] del Círculo de [], mediante la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**.

LINDEROS ESPECIALES: -----

DEPÓSITO NÚMERO [] ()

Coeficiente de copropiedad: []. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 001-- [] y la cédula catastral No. []. -----

El(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) previamente forma(n) parte integrante del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, el cual se desarrolló sobre el siguiente lote de terreno:

LINDEROS GENERALES: “[] ÁREA: []. LINDEROS: []”.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria [] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la cabida y linderos generales y especiales anotados, el(los) inmueble(s) se vende(n) y transfiere(n) como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. El(los) inmueble(s) materia de este Contrato, se transfiere(n) con acabados básicos, y se destinará(n) específicamente, el Apartamento para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, el parqueadero para estacionar vehículos livianos, y el depósito para almacenamiento de objetos, lo cual este(os) ultimo(s) declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** o sus causahabientes a cualquier título. -----

PARÁGRAFO TERCERO. El(los) inmueble(s) objeto del presente instrumento se encuentra(n) sometido(s) al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 675 de dos mil uno (2001) según escritura pública [] () de fecha [] () de [] de dos mil veinticuatro (2024), otorgada en la Notaría [] () del Círculo Notarial de [], la cual se encuentra debidamente registrada en los folios de Matrícula Inmobiliaria [], [], [] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. -----

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS) conoce(n) y acepta(n) que el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** hace parte de la Agrupación Social Holasa del Plan Parcial Gran Manzana de Simesa. La Agrupación Social dio origen a una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, conformada por las personas jurídicas de propiedad horizontal debidamente constituidas y por los demás desarrollos que hacen parte de la Urbanización Holasa del Plan Parcial Gran Manzana de Simesa, cuyo domicilio es el municipio de Villavicencio y cuyo objeto es administrar los bienes y servicios propios, promover programas de desarrollo social y sostenibilidad económica y administrativa de todos los desarrollos de la Urbanización que la conforman, y cuando así lo decida la Asamblea General de Delegados, mantener, preservar y conservar las zonas verdes y de recreación de carácter público de la Urbanización. -----

PARÁGRAFO QUINTO: EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS) conoce(n) que **AMARILO S.A.S** en cumplimiento de la Ley 1796 de 2016 y las demás disposiciones referentes a la materia, adquirió la póliza de seguros decenal exigida para el desarrollo del Proyecto. -----

SEGUNDA: La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, los bienes comunes generales y el lote de terreno privado para la edificación del conjunto, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, consagrado en la escritura pública número [] () del [] () de [] del dos mil [] (202) otorgada en la Notaría [] () del Círculo Notarial de [], debidamente registrado, el cual **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer, comprender y aceptar. -----

TERCERA: TRADICIÓN. El terreno y las construcciones que actualmente conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** son actualmente de propiedad del **FAI**

P.A. FERRO, cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, por haberlos adquirido así:

1) **FAI P.A. FERRO**, cuya vocera es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.** adquirió el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **001-1679** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín Sur, arriba descrito, por compraventa realizada por la sociedad **HOJALATA Y LAMINADOS S.A. NIT. 890.906.752-9**. -----

2) **FAI GUAYACANES** cuya vocera es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, adquirió el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **001-1679** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín Sur, arriba descrito, por transferencia de dominio que a título de adición en fiducia mercantil le efectuará la sociedad [____], en su calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**. -----

3) Las construcciones por haberlas levantado a expensas del **FAI GUAYACANES**. -----
PARÁGRAFO PRIMERO. RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO: La gestión de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA** suscrito, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FAI. FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del **PROYECTO**, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del “**CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**”, y en consecuencia, no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho Conjunto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, lo cual es responsabilidad de **AMARILO S.A.S.** en su condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**. De igual manera, el **FAI P.A. FERRO - NIT. 830.054.539-0**, saldrá al saneamiento por vicios de evicción y vicios redhibitorios respecto del lote transferido por esta, en el que se construye el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**. -----

Respecto de las unidades de dominio privado el saneamiento será asumido por **AMARILO S.A.S.**, como **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, conforme a la Ley y al **CONTRATO DE FIDUCIA** antes mencionado, y en los términos del artículo 1.893 del Código Civil. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las edificaciones se construyen(ron) en ejecución de:

1.) Copia de la Resolución No. [____] del [____] (____) de [____] de dos mil [____] (____), ejecutoriada el [____] (____) de abril de dos mil veinticuatro (____), expedida por [____] de Medellín, por medio de la cual se concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria [____] aprobó las obras conducentes a la construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**. -----

2.) Copia de la Resolución No. [____] del [____] de [____] de [____], ejecutoriada el [____], expedida por la Curaduría Urbana No. [____] de Medellín, por medio de la cual se aprobaron los planos de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**. -----

3.) Cuadro general de áreas comunes y privadas aprobado por la Curaduría Urbana No. [] de Medellín, mediante la Resolución No. [] del [] de [] de []-----

4.) Copia de [] planos arquitectónicos y de localización aprobados por la Curaduría Urbana No. [] de Medellín. -----

5.) Copia de [] planos de propiedad horizontal aprobados por la Curaduría Urbana No. [] de []. -----

CUARTA: DOMINIO Y LIBERTAD. LOS FIDEICOMITENTES garantizan que **LA VENDEDORA** no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) objeto de compraventa y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él(los) inmueble(s), y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las que se derivan de la (i) servidumbre de energía eléctrica constituida en favor de [] mediante escritura pública número [] () de fecha [] () de [] de [] (), otorgada en la Notaría [] del Círculo de [], del (ii) reglamento de propiedad horizontal constituido mediante la escritura pública número [] () de fecha [] () de [] de [] (), otorgada en la Notaría [] del Círculo de Medellín Sur, actos registrados en el folio de matrícula inmobiliaria [] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur y (iii) una Hipoteca a favor de Banco [] constituida mediante escritura pública número [] () de fecha [] () de [] de [] (), otorgada en la Notaría [] del [], la cual fue cancelada a expensas del **FAI GUAYACANES** o del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** en este instrumento público (Segundo Acto) respecto del(los) inmueble(s) materia del presente contrato. -----

En todo caso, la sociedad **FAI P.A. FERRO - NIT. 830.054.539-0**, se obliga a salir al saneamiento respecto del lote donde se desarrolla el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**. De igual modo, dado que **AMARILO S.A.S.** ostenta la calidad de “enajenadores de vivienda” en los términos de la Ley 1796 de dos mil dieciséis (2016), se obligan a salir al saneamiento respecto de las unidades resultantes del mismo, conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 del Código Civil, y el contrato de fiducia. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. El patrimonio autónomo denominado **FAI GUAYACANES**, administrado por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** que se entiende impartida con la suscripción de la presente escritura pública, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, constituirán a favor de [] o la entidad que corresponda, servidumbre a título gratuito que se registrará en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión y en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria individuales de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, en virtud de la cual [], o la entidad que corresponda, o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a [], o a la

entidad que corresponda. En todo caso **AMARILO S.A.S.** se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley, en los términos del artículo 1893 del Código Civil. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. La infraestructura eléctrica conformada por las redes internas que van desde el punto de derivación autorizado por [____], incluidos transformadores y equipos asociados, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en los armarios de medidores (excluidos los armarios) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, y por lo tanto, tienen la calidad de bien común. Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas, no están en vía pública, el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** podrá con posterioridad enajenarlos a favor de [____], o a la empresa que haga sus veces, previa autorización de la Asamblea de Copropietarios. -----

PARÁGRAFO TERCERO: AMARILO S.A.S. declara que la servidumbre a título gratuito en favor de [____]. descrita en la presente clausula es la única servidumbre que soporta el lote donde se desarrolla el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**. -----

QUINTA. EL (LOS) COMPARADOR (ES) declara(n) bajo la **GRAVEDAD DEL JURAMENTO** que, a la fecha de otorgamiento de la presente escritura, no se encuentra en mora a partir de 3 cuotas alimentarias sucesivas o no, establecidas en sentencias ejecutoriadas, acuerdos de conciliación, o cualquier título ejecutivo que contenga obligaciones de carácter alimentario. (Ley 2097 2021, art. 2º.) -----

SEXTA: REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este Contrato será(n) de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **AMARILO S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** del **FAI GUAYACANES**, por el saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de las unidades inmobiliarias del Proyecto, y la sociedad **FAI P.A. FERRO - NIT. 830.054.539-0**, por el saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios del lote transferido por esta última, en el que se construye el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, de conformidad con la Ley. -----

Así mismo, **LA VENDEDORA**, para efectos de determinar la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, se basará en la siguiente distinción:

1) DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega, de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sean visibles al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** responda por ellos. -----

2) TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL: Conforme lo establece el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega del inmueble y, b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble. Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** haga(n) del(los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará para **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** vencido este término, el cual empieza a contarse a partir de la entrega del inmueble. -----

3) La garantía respecto de fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega de(l)(los) inmueble(s). El(los) propietario(s) deberá(n) llenar

el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de(l) (los) inmueble(s) por parte de **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**, entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega. De ahí en adelante **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)** cambia(n) el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a la reparación, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)**. Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios de(l)(los) inmueble(s) adquirido(s). -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PROMITENTE VENDEDORA no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión. -----

PARÁGRAFO TERCERO. Toda reparación en ejercicio de las garantías deberá solicitarse por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el(los) inmueble(s), deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega de(l)(los) inmueble(s) y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** indicando el nombre de(l)(los) propietario(s), la ubicación de(l)(los) inmueble(s) y la relación de los daños. -----

PARÁGRAFO CUARTO. LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratar a un tercero para el efecto.

PARÁGRAFO QUINTO. Frente a los daños o imperfecciones que presente(n) el(los) inmueble(s) dentro del período de garantía, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a su reparación o reposición, pues el interés de ésta es entregar el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato en correcto estado. -----

PARÁGRAFO SEXTO. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada

vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO. LA PROMITENTE VENDEDORA no responderá por el mal uso de los mesones de baños y cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados.

SÉPTIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del inmueble objeto de esta venta es la suma de **PESOS (\$) MONEDA CORRIENTE**, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a **LA VENDEDORA**, así: -----

1) La suma de: **() MONEDA CORRIENTE**, que corresponde a la cuota inicial y que pagó con recursos propios .-----

2) El saldo del precio, o sea la suma de: **PESOS (\$) MONEDA CORRIENTE**, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) con el producto de un préstamo que le(s) concedió el **BANCO** (en adelante el "**BANCO**"), crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad, y se liquidará una vez le sea presentada, a satisfacción, la primera copia registrada de la escritura pública de hipoteca junto con un certificado de libertad donde aparezca el registro del gravamen constituido y el acta de entrega firmada por las partes a satisfacción. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), autorizan expresa e irrevocablemente a **AL BANCO**, para que el producto del préstamo que se le otorgue a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A** como vocera del **FAI GUAYACANES**, con NIT. No. 830.054.539-0, tenga(n) a favor del **BANCO** y en caso de no tener obligaciones pendientes, para que dicha suma sea entregada directamente a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A** como vocera y administradora del **FAI GUAYACANES**, con NIT.830.054.539-0. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. La suma adeudada por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** señalada en el numeral 2) de esta cláusula se cancelará o abonará, en un plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de esta escritura, durante el cual pagará(n) **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** a **LA VENDEDORA** intereses mensuales a la tasa del DTF + 2.5 puntos o el interés remuneratorio máximo legalmente permitido si la tasa anteriormente mencionada supera ésta última dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. En caso de mora, reconocerá(n) intereses de mora sobre dicho saldo a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente de conformidad con lo establecido en la ley quinientos diez (510) de mil novecientos noventa y nueve (1999). -----

PARÁGRAFO TERCERO. En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto del **EL BANCO**, cuando este último incumpliere por culpa de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, pagará(n) este(os) intereses de mora a la tasa máxima legal permitida. No obstante, esta estipulación no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **LA VENDEDORA** exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **LA VENDEDORA**, conforme a la ley. -----

PARAGRAFO CUARTO. EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) faculta(n) a **LA VENDEDORA** para que directamente o a través de **AMARILO S.A.S** efectúe a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(aquellos) y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto del **BANCO**. -----

PARÁGRAFO QUINTO. No obstante, la forma de pago pactada, **LAS PARTES** renuncian a la condición resolutoria derivada de ésta, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto. -----

PARÁGRAFO SEXTO. **LAS PARTES** declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio o valor incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Igualmente declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura (artículo noventa (90) del Estatuto Tributario, modificado con el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019). **ESTA DECLARACIÓN SE HACE DE MANERA LIBRE Y ESPONTÁNEA POR PARTE DE NOSOTROS LOS COMPARECIENTES SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DEL NOTARIO.** -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto.

PARÁGRAFO OCTAVO. Bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** que para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirió el inmueble con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. -----

PARÁGRAFO NOVENO. En cumplimiento a la instrucción administrativa número diez (10) del primero (1º) de abril de dos mil cuatro (2004) de la Superintendencia de Notariado y Registro, **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** declara que el inmueble que se enajena igualmente está a paz y salvo por concepto de los servicios públicos domiciliarios de los que goza el predio que transfiere. -----

OCTAVA: IMPUESTOS Y SERVICIOS. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s). **AMARILO S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR**, se obliga a entregar a paz y salvo el(los) inmueble(s) materia de la presente Compraventa por concepto de impuesto predial. La contribución por valorización (en caso de haber lugar a ella) se encuentra a cargo de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** se obliga(n) a reintegrar a **AMARILO S.A.S.** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la presente escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en

que **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** pague(n) la suma de dinero que le(s) corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genera la escritura pública de compraventa en mención. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) y, por lo tanto, libera a **LA VENDEDORA y/o AMARILO S.A.S.** de toda responsabilidad por el cumplimiento de tales obligaciones. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** tampoco podrá(n) excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral. -----

En consecuencia, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a declarar y pagar el impuesto predial sobre el inmueble materia del presente contrato, y por lo tanto, libera a **AMARILO S.A.S.** y/o **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A** de toda responsabilidad en el cumplimiento de tales obligaciones. -----

PARAGRAFO PRIMERO. La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Es obligación de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de esta. Los derechos de conexión o activación de la(s) línea(s) telefónica(s) aprobada(s) deberá pagarlos **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación que emita la empresa. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Salvo casos de culpa o negligencia, **AMARILO S.A.S.** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y recolección de basuras y teléfono. -----

PARÁGRAFO TERCERO. **AMARILO S.A.S.** entrega el inmueble objeto de este contrato con acabados básicos, con los servicios públicos y con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía y gas, y pagadas las conexiones de los servicios de acueducto, alcantarillado. -----

PARÁGRAFO CUARTO. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n), en relación con la operación y el mantenimiento de los artefactos de gas, a cumplir con las recomendaciones estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**. La red general de gas se deja a la entrada de cada vivienda hasta los sitios previstos para los contadores. Cada propietario debe ponerse en contacto con la entidad respectiva para la conexión de los gasodomésticos alimentados por gas natural. Aunque los aparatos no están incluidos dentro del inmueble, es exigencia de la empresa de gas natural solicitarle asesoría al momento de la instalación de estos gasodomésticos. -----

PARÁGRAFO QUINTO. El valor de la conexión de energía eléctrica y gas, que se

causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, de conformidad con las leyes números 142 y 143 de 1994, las resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes [_____]. -----

PARÁGRAFO SEXTO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) conoce y acepta que **AMARILO S.A.S.** ostenta la propiedad de la infraestructura eléctrica conformada por las redes internas que van desde el punto de derivación autorizado por [_____]. incluidos transformadores y equipos asociados, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en los armarios de medidores (excluidos los armarios) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, las cuales entregará a la persona jurídica del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, en comodato a título precario que tendrá una duración de cinco (5) años. En consecuencia, el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** es responsable de los gastos que ocasione la operación, de hacer el mantenimiento, explotación, reparaciones que correspondan, y de vigilar las líneas, aparatos y demás elementos que conforman esta infraestructura.

Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas, no están en vía pública, **AMARILO S.A.S.** podrán con posterioridad enajenarlos a favor de [_____]o a la empresa que haga sus veces, sin que para el efecto se requiera autorización de los órganos de administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**. En todo caso, el terreno sobre el cual se ubica la infraestructura eléctrica es parte de los bienes comunes del Conjunto y conservará la misma condición, aunque se transfiera la infraestructura eléctrica a favor de [_____]o la empresa que haga sus veces. Si **AMARILO S.A.S.** transfiere a [_____]o la empresa que haga sus veces, la infraestructura eléctrica y las obras civiles asociadas, en condición de propietaria de la infraestructura eléctrica, será la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos, y por autorización que se entiende impartida por el presente instrumento público, queda facultada irrevocablemente y a perpetuidad para ingresar a las áreas comunes del Conjunto en dónde esté ubicada la infraestructura eléctrica, y efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados.-----

PARÁGRAFO SÉPTIMO. AMARILO S.A.S., en condición de propietaria de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas, las entregarán a la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, en comodato a título precario. El **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En consecuencia, desde la fecha de otorgamiento del presente instrumento público, el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** es responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos. En razón a la causa del presente contrato, y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, **AMARILO S.A.S.** no indemnizará por las expensas que el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** haga para la conservación o mejoramiento de la infraestructura eléctrica, toda vez que es su responsabilidad por el uso de la misma. El **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** declara conocer las calidades, las características y condiciones de los bienes que se prestan por lo

que renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades del objeto prestado de conformidad con el artículo 2217 del Código civil. -----

PARÁGRAFO OCTAVO. El contrato de comodato mencionado en el párrafo anterior tendrá una duración máxima de cinco (5) años contados a partir del otorgamiento de la escritura pública por la que se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**. El contrato de comodato terminará en el momento en que **AMARILO S.A.S.** transfiera la infraestructura eléctrica a favor de [____]. o la empresa que haga sus veces. -----

Cumplido este plazo, sin que **AMARILO S.A.S.** haya transferido la propiedad de la infraestructura eléctrica a favor de [____], o la empresa que haga sus veces, la propiedad de la infraestructura eléctrica será transferida a favor de la copropiedad y en consecuencia tendrá la calidad de bien común. Para el efecto, **AMARILO S.A.S.** y el representante legal de copropiedad suscribirán un acta en la que se deje constancia de la mencionada transferencia, sin que para el efecto se requiera formalidad adicional. -----

PARÁGRAFO NOVENO. Se prohíbe expresamente al **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** ceder el contrato de comodato mencionado en el párrafo anterior. -

NOVENA: ENTREGA. En la fecha **AMARILO S.A.S. COMO FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR** ha hecho entrega real y material a satisfacción a **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** del(os) inmueble(s) objeto del presente contrato, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el reglamento de propiedad horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble, bienes comunes esenciales que se entregan en los términos del artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que el(los) inmueble(s) materia de este contrato son un Apartamento, un Parqueadero y un depósito, y se entregan con las especificaciones técnicas de construcción que constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y que se protocolizan con el presente instrumento público. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. No obstante, la fecha y forma de entrega pactada, **LAS PARTES** declaran que renuncian a toda condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto. -----

DÉCIMA: GASTOS. Los gastos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, cincuenta por ciento (50%) **AMARILO S.A.S.** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. **AMARILO S.A.S.** se abstendrá de tramitar la presente escritura pública de compraventa hasta que no reciba de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** la suma que le corresponde pagar por concepto de gastos notariales, registro e impuesto de registro. Los gastos de registro e impuesto de registro de la venta, los gastos notariales, de registro y de impuesto de registro de la hipoteca a favor del banco, y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor del **BANCO**, así como copias con destino al BANCO, en el caso en que en la forma de pago del inmueble se utilicen este tipo de recursos, o cualquier otra que solicite, serán asumidos cien por ciento (100%) por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** -----

PARÁGRAFO PRIMERO. AMARILO S.A.S. y/o LA VENDEDORA se abstendrá(n) de

tramitar la presente escritura pública de compraventa hasta tanto no reciba de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** la suma que le corresponde pagar por concepto de gastos de escrituración, derechos notariales, registro e impuesto de registro. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estos gastos y derechos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser pagados por las partes obligadas cuando se causen. -----

DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y ELEGIBILIDAD. La radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda se efectuó mediante el radicado No [_____], teniendo en cuenta que el inmueble objeto de la presente compraventa es una solución de Vivienda, conforme a la certificación [_____] expedida por [_____], cuya copia se protocoliza con este instrumento.-----

DÉCIMA SEGUNDA: AMARILO S.A.S. se obliga a realizar el desenglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el “**CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**” ante la Gerencia De Gestión Catastral de Medellín o la entidad que haga sus veces, una vez se legalice la última escritura de compraventa de este Proyecto.

DÉCIMA TERCERA: EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS) declara(n) conocer y aceptar los términos contenidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No 2-1 17452** suscrito mediante documento privado del dieciocho (18) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), entre **AMARILO S.A.S.**, por una parte y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A vocera del FAI GUAYACANES**, por la otra. -----

DÉCIMA CUARTA: EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS) se obliga(n) a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, en especial, en cuanto guarda relación con el pago de las expensas necesarias para administrar mantener, preservar y conservar las áreas públicas de circulación, recreación y zonas verdes de acuerdo con el índice de participación que se indique en los estatutos del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**. En caso de incumplimiento, el valor de las expensas necesarias será exigible ejecutivamente de acuerdo con la ley.

DÉCIMA QUINTA: EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n) y acepta(n) la existencia del(los) apartamento(s) modelo del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al(los) mismo(s), durante toda la gestión de ventas del proyecto. -----

DÉCIMA SEXTA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA. Que otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre **AMARILO S.A.S.**, por una parte, y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, por la otra. -----

DÉCIMA SEXTA: Con la suscripción del presente contrato **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **LA VENDEDORA** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrita entre **AMARILO S.A.S.** por una parte y por la otra **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, el día _____, sus Otrosí(otrosíes) o cesión(es), al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente Instrumento Público.-----

DÉCIMA SÉPTIMA: PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL

GERENTE Y COMERCIALIZADOR Y/O EL PROPIETARIO INICIAL. De manera transitoria y hasta que **AMARILO S.A.S.** haga entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes del Conjunto, se consignan previsiones respecto a derechos reservados por la sociedad Propietaria Inicial, con relación a la construcción, libre acceso de él o de su personal, entrega, administración y legalización de las unidades privadas que se proyectan, derechos que podrá transferir a otra persona natural o jurídica. Se establecen de manera especial las siguientes, además de las contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** -----

1) La sociedad Propietario Inicial se reserva todos los derechos sobre las unidades privadas que no se hayan entregado, junto con su derecho de propiedad proporcional sobre los bienes comunes del Conjunto y el uso exclusivo de las zonas comunes que se ubican en el mismo. Con la firma de las escrituras de adquisición, los adquirientes de las unidades privadas que se vayan transfiriendo otorgan su expreso consentimiento para la adecuación y eventuales trabajos que sean necesarios adelantar, respecto de las áreas construidas y no entregadas. -----

2) Las facultades previstas y la aceptación de los adquirientes de las cláusulas de reserva de derechos a favor del Propietario Inicial y/o de **AMARILO S.A.S.** comprenderá la de presentar solicitudes de licencias y modificación de las mismas y demás actos requeridos en una de las Curadurías Urbanas o ante otra entidad o persona competente, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. De la misma forma, queda autorizada para reformar y adicionar el Reglamento de Propiedad Horizontal con el fin de incorporar las modificaciones, y para elevar a escritura pública cada reforma y adición que haga al mismo y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de las escrituras de sus unidades los adquirientes de las mismas otorgan un poder especial al Propietario Inicial y/o a **AMARILO S.A.S.** para tramitar las modificaciones pertinentes, corregir errores y otorgar las respectivas escrituras públicas de reforma o adición al reglamento de propiedad horizontal y aceptan las presentes disposiciones y por tanto no se requerirá consulta posterior, ni consentimiento de la Asamblea General de Propietarios hasta que se cumpla con la entrega del cien por ciento (100%) de las unidades privadas que conforman el Conjunto. -----

Las partes conocen y aceptan que todas las obligaciones y derechos conferidos por la ley de propiedad horizontal al propietario inicial serán ejercidos por **AMARILO S.A.S.**, en calidad de fideicomitente gerente y comercializador.

=====

La suscrita, **MARGARITA LLORENTE CARREÑO**, de las condiciones civiles anotadas actuando en su condición de representante legal de **AMARILO S.A.S.**, hace las siguientes declaraciones:

1. Que acepta que [____] vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI GUAYACANES**, comparece sólo en calidad de **VENDEDORA** para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble materia de la presente compraventa.

2. Que acepta la compraventa que hace **LA VENDEDORA**.

3. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto de

las unidades privadas resultantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, quien es [____], saldrá al saneamiento respecto del lote en donde se construyó el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**.

4. Que se obliga a responder por la calidad de la construcción del(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa.

5. Que coadyuva la presente compraventa que sobre el(los) inmueble(s) hace **LA VENDEDORA**.

6. Que, acepta que **LA FIDUCIARIA** comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el **CONTRATO DE FIDUCIA**.

PRESENTE EL(LA)(LOS) SEÑOR(A)(ES):

de la(s) condición(es) civil(es) e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, manifestó(aron):

a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida.

b) Que recibió(eron) a plena satisfacción y se encuentra(n) en posesión real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, junto con las zonas comunes del Conjunto señaladas en el reglamento de propiedad horizontal que lo rige y en los planos protocolizados con el mismo, en la proporción correspondiente a cada inmueble.

c) Que declara conocer que el inmueble que adquiere es una vivienda de interés social (VIS), la cual se entrega con las especificaciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

d) Que acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias.

e) Que autoriza(n) al **FONDO DE CESANTÍAS** en caso de que parte del precio se cancele con el producto de las mismas y a las **ENTIDADES QUE OTORGAN EL SUBSIDIO** para que las sumas correspondientes a cesantías y subsidio sean giradas a **LA VENDEDORA** y puedan ser retiradas por ésta, junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido.

f) Que con el otorgamiento de este instrumento **LA VENDEDORA** da cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrado con **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**, con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato.

g) Que conoce(n) y acepta(n) las normas a que queda(n) obligado(s) por el otorgamiento del subsidio de vivienda de interés social para la adquisición del inmueble, Ley 3a. del 15 de enero de 1991, Ley 388 de 1997, Ley 546 de 1999. Decreto 2190 del 12 de junio de 2009, Decreto 2080 del 9 de junio de 2010, Ley 1450 del 16 de junio de 2011, Ley 1537 de 2012 y demás normas que las adicionen,

modifiquen o complementen.

h) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irresoluble.

i) Que respetará la libre comercialización de el o los apartamento(s) con que cuenta el **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES** y que no realizará ni promoverá ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s).

j) Que conoce(n) y acepta(n) que **LA VENDEDORA** no es Gerente del proyecto, ni Constructor, ni Interventor por lo que no está obligada frente a **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** a responder por la terminación de las unidades privadas, la calidad de la obra, los precios de las unidades por la entrega de las mismas, así como por ningún aspecto técnico relacionados con la construcción del(los) inmueble(s) que adquiere(n), lo cual es de responsabilidad exclusiva y excluyente de la sociedad **AMARILO S.A.S.** como **FIDEICOMITENTE GERENTE Y COMERCIALIZADOR.**

k) Que acepta y se obliga a cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES.**

l) Que declara (n) recibidos los bienes comunes esenciales del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYACANES**, conforme lo dispone el artículo 24 de la ley 675 del 2001.

j) Que conoce y acepta el contenido del contrato de fiducia mercantil de administración celebrado el dieciocho (18) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), integrado por: Otrosí No.1 del veintiséis (26) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FAI GUAYACANES.**

=====

En este estado **AMARILO S.A.S.** como administradora provisional, certifica que el inmueble se encuentra a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001. -----

FORMATOS DE RADICACION DE DOCUMENTOS

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:	AMARILO S.A.S					
Nombre representante legal:	Natalia Andrea Trujillo Moreno					
Identificación representante legal:	53.016.225					
Identificación o NIT:	800.185.295-1					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	☒	NO		No. De Radicado:	007 de 2024
Dirección de correspondencia:	Calle 90 # 11A - 27					
Correo electrónico:	angela.ruiz@amarilo.com					
Teléfono y/o móvil:	3175307530					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	GUAYACANES (ETAPA I)					
Dirección del proyecto:	CALLE 17 # 43F - 122					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	2	No. de Torres Totales del proyecto:	2	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:		130	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	260

Tipo de viviendas:	VIP: Sí ☐ NO ☒ VIS: Sí ☐ NO ☒					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	☒	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	1/05/2027
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	☒	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	P.A. FAI GUAYACANES
Escritura Nro.	N/A	Fecha:	24/10/2024	Notaría:	N/A	
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	☒	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria
Contrato fiducario No:	2-3-116579	Fecha:	11/10/2023	Vigencia:		10/03/2029

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
☒	☐	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
☒	☐	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, 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).
☒	☐	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este

es diferente al solicitante.

x ____ Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.

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

OBSERVACIONES:

No se anexa licencia de construcción, ya que esta solicitud refiere al sistema de preventas. La licencia de construcción está en curso en Curaduría primera de Medellín con numero de radicado 05001-1-24-0467.
Se anexan Licencia de urbanismo aprobada No. C2-22-2458 del 11 de noviembre de 2022 y su modificación Resolución No. C1-0203 de 2024.

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

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

Cód. FO-GCUR- 004	Formato		 Alcaldía de Medellín 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: AMARILO SAS			
Balance General Al: 31 DE DICIEMBRE		De: 2024	
Registro No. 007 de 2024			
Elaborado Por: Rosa Lucia Mancera Ortiz		Día 21 Mes 02 Año 2025	
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA	76.766.607	1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 BANCOS	214.104.787.729	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	1.697.876.681.507
3 CORPORACIONES		3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 TÍTULOS VALORES		4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	60.070.342.471
5 VALORES MOBILIARIOS		5 TOTAL (1 - 4)	1.757.947.023.978
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS		CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES		6 PROVEEDORES	156.452.679.236
8 TOTAL (1 - 7)	214.181.554.336	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	
9 DEUDORES CLIENTES	685.190.734.654	9 GASTOS POR PAGAR	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	104.171.215.126	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES		11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 DEUDORES VARIOS	5.026.773.702	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	7.970.362.221
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS		13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 TOTAL (9 - 13)	794.388.723.482	14 INTERESES POR PAGAR / OTROS RUBROS	
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	164.423.041.457
15 TÍTULOS VALORES		LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS		16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	96.122.956.405
17 TOTAL (15 - 16)		17 ANTICIPO A OBRAS	
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		18 ACREEDORES VARIOS	1.061.430.877
18 INVENTARIO MATERIALES		19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
19 TERRENOS PARA LA VENTA		20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	NATALIA TRUJILLO	21 OBLIGACIONES POR TERRENOS / OTROS RUBROS	851.938.461.106
21 TERRENOS URBANIZADOS		22 TOTAL (16 - 21)	949.122.848.388
22 TERRENOS NO URBANIZADOS		OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	3.388.493.623.292	23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	714.853.923.051
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS		24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS /	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO		25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS		26 SOCIOS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS		27 TOTAL (23 - 26)	714.853.923.051
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA		CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	3.388.493.623.292	28 CAPITAL AUTORIZADO	12.000.000.000
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	9.692.268.833
1 EDIFICIOS	37.931.077.249	31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	38.579.664.988
2 MAQ. Y EQUIPO	14.870.566.303	32 TOTAL (28 - 31)	60.271.933.821
3 MUEBLES Y ENSERES		RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHÍCULOS / OTROS RUBROS	6.531.674.619	33 RESERVA LEGAL	
5 TOTAL (1 - 4)	59.333.318.171	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	488.441.973.644
1 BONOS Y CEDULAS		36 TOTAL (33 - 35)	488.441.973.644
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS		SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES / OTROS RUBROS	914.334.886.393	37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
4 TOTAL (1 - 3)	914.334.886.393	38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES / OTROS RUBROS	1.235.671.361.336
TOTAL ACTIVOS		39 TOTAL (37 - 38)	1.235.671.361.336
CUENTAS DE ORDEN		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	5.370.732.105.674
		CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

NATALIA TRUJILLO MORENO
NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

DIANA CAROLINA PEÑUELA SANCHEZ
NOMBRE Y APELLIDO
125.081-T
MATRICULA No

Desigando por Crowe CO S.A.S

CONTADOR

ROSA LUCIA MANCERA ORTIZ
NOMBRE Y APELLIDOS
109.080-T
MATRICULA No

DocuSigned by:

Natalia Andrea Trujillo Moreno

C006F745A6BA496...
FIRMA

DocuSigned by:

F59B242BC07C448...
FIRMA

Firmado por:

Rosa Lucia Mancera Ortiz

EA1DE2E8FE6E496...
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	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: AMARILLO SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: DICIEMBRE 1 AL 31 DE 2024

VENTAS BRUTAS:	2.166.244.999.670
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	0
(1) VENTAS NETAS	2.166.244.999.670
(2) COSTOS DE VENTAS	1.984.048.504.742
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	182.196.494.928
MENOS: GASTOS DE VENTAS	150.810.444
UTILIDAD NETA EN VENTAS	182.045.684.484
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	91.966.775.239
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	90.078.909.245
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	12.672.114.252
MAS: OTROS INGRESOS.....	8.483.597.345
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	111.234.620.841
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	98.450.020.529
MENOS: OTROS EGRESOS.....	0
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	12.784.600.312
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	3.092.331.479
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	9.692.268.833

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	NATALIA TRUJILLO MORENO	FIRMA	DocuSigned by: <i>Natalia Andrea Trujillo Moreno</i> C006F715A6BA496... Initial <i>ATM</i>
	Nombre		
REVISOR FISCAL	DIANA CAROLINA PEÑUELA SANCHEZ	FIRMA	DocuSigned by: <i>[Signature]</i> F59B212BC07C448...
	Nombre		
MATRICULA PROFESIONAL	125.081-T		
	Matrícula No.		
	Desigando por Crowe CO S.A.S		
CONTADOR	ROSA LUCIA MANCERA ORTIZ	FIRMA	Firmado por: <i>Rosa Lucia Mancera Ortiz</i> EA1DE2E8FE6E496...
	Nombre		
MATRICULA PROFESIONAL	109080-T		
	Matrícula No.		

Certificado de finalización

Identificador del sobre: EBA0C09D-6202-480A-A33D-880C342EBBD2		Estado: Completado
Asunto: Complete con Docusign: Bce DIC 2024.pdf, pyg DIC 2024.pdf		
Cedula:		
Sobre de origen:		
Páginas del documento: 2	Firmas: 6	Autor del sobre:
Páginas del certificado: 2	Iniciales: 2	Lucia Mancera Ortiz
Firma guiada: Activado		Calle 90 # 11a-27
Sello del identificador del sobre: Activado		Bogotá, Bogota 000000
Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco		lucia.mancera@amarilo.com
		Dirección IP: 186.28.243.58

Seguimiento de registro

Estado: Original	Titular: Lucia Mancera Ortiz	Ubicación: DocuSign
03/03/2025 11:29:51	lucia.mancera@amarilo.com	

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Rosa Lucia Mancera Ortiz lucia.mancera@amarilo.com Coordinador de operaciones contables Amarilo Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Firmado por: EA1DE2E8FE6E496... Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 186.28.243.58	Enviado: 03/03/2025 11:50:13 Visto: 03/03/2025 11:50:42 Firmado: 03/03/2025 11:50:49

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
No se ofreció a través de Docusign

Revisoria Fiscal 1 revisoria.fiscal1@amarilo.com Revisoria Fiscal Amarilo Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: F59B212BC07C448... Adopción de firma: Imagen de firma cargada Utilizando dirección IP: 190.60.238.18	Enviado: 03/03/2025 11:50:51 Visto: 03/03/2025 12:00:17 Firmado: 03/03/2025 12:00:27
--	--	--

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
No se ofreció a través de Docusign

Adriana Elvira Ahumada Cala adriana.ahumada@amarilo.com GERENTE FINANCIERO Amarilo S.A.S Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Inicial F59B212BC07C448... Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 186.28.243.58	Enviado: 03/03/2025 12:00:29 Visto: 03/03/2025 14:45:40 Firmado: 03/03/2025 14:45:54
---	--	--

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
No se ofreció a través de Docusign

Natalia Andrea Trujillo Moreno natalia.trujillo@amarilo.com Vicepresidente de Operaciones AMARILO Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	DocuSigned by: C006F715A6BA496... Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 186.28.243.58	Enviado: 03/03/2025 14:45:55 Visto: 03/03/2025 16:25:41 Firmado: 03/03/2025 16:25:55
--	---	--

Divulgación de firma y Registro electrónicos:
No se ofreció a través de Docusign

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
--------------------------------	-------	--------------

Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Angela Catherine Ruiz Martinez angela.ruiz@amarilo.com Especialista de Licencias y Procesos Tecnicos Amarilo S.A.S Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna) Divulgación de firma y Registro electrónicos: No se ofreció a través de DocuSign	Copiado	Enviado: 03/03/2025 16:25:57
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	03/03/2025 11:50:14
Certificado entregado	Seguridad comprobada	03/03/2025 16:25:41
Firma completada	Seguridad comprobada	03/03/2025 16:25:55
Completado	Seguridad comprobada	03/03/2025 16:25:57
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo

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	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: AMARILO SAS Expediente Número: _____

Proyecto ☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes
☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto GUAYACANES (Etapa 1)
Dirección CALLE 17 # 43F - 122 Número de unidades 130
Ciudad MEDELLIN
Costo del proyecto \$ 93.489.567.512
Venta total del proyecto \$ 162.525.460.530

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 78.920.000.000	58,0%
Cooperativas		\$	0,0%
Créditos	Proveedores	\$	0,0%
	Particulares	\$	0,0%
	Socios	\$ 8.350.000.000	6,1%
Recursos propios		\$	0,0%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	0,0%
	Patrimonio Autónomo	\$ 48.757.638.159	35,8%
Otros	Especificar:	\$	0,0%
		\$	0,0%
TOTAL		\$ 136.027.638.159	100,0%

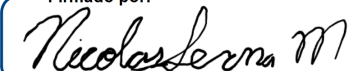
Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 32.505.092.106
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 32.505.092.106

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$ 78.920.000.000	Al mes de:	feb-27
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 8.350.000.000	Al mes de:	mar-25

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0,0% Al mes de: NA
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 0,0% Al mes de: NA

Firmado por:

Firma Contador

Firmado por:

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

ROSA LUCIA MANCERA ORTIZ
Nombre del Contador:

NICOLAS SERNA MACHADO
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 109080-T

Matrícula Número: 05202-117783

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		DIRECCIÓN	
GUAYACANES (Etapa 1)		CALLE 17 # 43F - 122	
PRECIO DE VENTA:	\$ 162.525.460.530	ÁREA TÍPICA:	4.378
VALOR CUOTA INICIAL:	\$ 48.757.638.159	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	\$ 78.920.000.000		
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:	\$	1.250.195.850	
Valor aportes socios:	\$	5.511.000.000	
Área típica:	4.378	Porcentaje:	66,00 %

OBSERVACIONES:	Se solicita el 84.5% de financiación al banco dado que la construcción de esta etapa incluye construcción de sotanos, parqueaderos y zonas comunes que se deben habilitar durante este momento de la obra.
Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria: Ventas etapa 1 sobre unidades inmobiliarias de la misma etapa.	

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: NATALIA ANDREA TRUJILLO MORENO

FIRMA

Fecha de elaboración:

Initial



DocuSigned by:



C006F715A6BA406...

4/03/2025

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	

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: GUAYACANES (Etapa 1) Dirección: CALLE 17 # 43F - 122

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		SEPTIMO TRIMESTRE		OCTAVO TRIMESTRE		NOVENO TRIMESTRE		DECIMO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS	jun-25	\$ 3.950.000.000	sep-25	\$ 7.450.000.000	dic-25	\$ 12.410.000.000	mar-26	\$ 19.070.000.000	jun-26	\$ 11.830.000.000	sep-26	\$ 8.150.000.000	dic-26	\$ 7.670.000.000	mar-27	\$ 8.390.000.000					\$ 78.920.000.000
2. COOPERATIVAS																					\$ -
3. CRÉDITOS PROVEEDORES																					\$ -
4. CRÉDITOS PARTICULARES																					\$ -
5. CRÉDITOS SOCIOS	mar-24	\$ 2.330.000.000	jun-24	\$ 580.000.000	sep-24	\$ 540.000.000	dic-24	\$ 3.450.000.000	mar-25	\$ 1.450.000.000											\$ 8.350.000.000
6. RECURSOS PROPIOS																					\$ -
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	mar-25	\$ 8.259.851.082	jun-25	\$ 3.026.960.624	sep-25	\$ 3.937.558.123	dic-25	\$ 4.629.869.080	mar-26	\$ 5.277.946.243	jun-26	\$ 5.365.013.454	sep-26	\$ 5.365.013.454	dic-26	\$ 5.365.013.454	mar-27	\$ 5.365.013.454	jun-27	\$ 2.165.399.194	\$ 48.757.638.159
8. OTROS (Indicar)																					\$ -
TOTAL		\$ 14.539.851.082		\$ 11.056.960.624		\$ 16.887.558.123		\$ 27.149.869.080		\$ 18.557.946.243		\$ 13.515.013.454		\$ 13.035.013.454		\$ 13.755.013.454		\$ 5.365.013.454		\$ 2.165.399.194	\$ 136.027.638.159
		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -		\$ -	\$ -

Contador

ROSÁ LUCÍA MANCERA ORTIZ

NOMBRE Y APELLIDOS

Matricula No

109080-T

Representante Legal

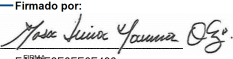
NATALIA ANDREA TRUJILLO MORENO

NOMBRE Y APELLIDOS

OBSERVACIONES

CUANDO LA FINANCIACIÓN DE UN PLAN DE VIVIENDA ESTE APROBADO EN FORMA DEFINITIVA POR UNA ENTIDAD FINANCIERA SERÁ ACREDITADO MEDIANTE CERTIFICACIÓN DE LA RESPECTIVA ENTIDAD. INFORMACION COINCIDE CON INF ESTU ECON.

Firmado por:



EADDE2E8FE6E496...

Inicial

DocuSigned by:



Natalia Andrea Trujillo Moreno

0006F715A6BA496...

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano 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	

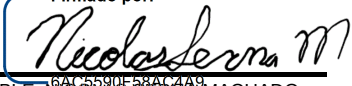
PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

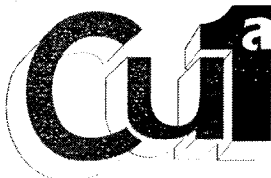
INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	AMARILO SAS	Registro No:	007 de 2024
Representante Legal:	NATALIA ANDREA TRUJILLO MORENO	Licencia No:	NA
Nombre del Plan:	GUAYACANES (Etapa 1)	Fecha:	4/03/2025
Localización:	CALLE 17 # 43F - 122		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	1.900.828.009			
2	CIMENTACIÓN	13.156.071.319			
3	INSTALACIONES SANITARIAS	859.029.428			
4	ESTRUCTURA	24.623.423.880			
5	MAMPOSTERÍA	8.931.272.562			
6	ALISTADO PISOS	455.478.144			
7	CUBIERTA	6.760.851			
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	5.765.681.925			
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	1.868.738.921			
10	IMPERMEABILIZACIÓN	745.332.800			
11	REVOQUES	2.205.091.846			
12	ESTUCO	936.318.148			
13	PINTURA	1.404.477.222			
14	CIELOS RASOS	1.516.699.440			
15	ENCHAPADOS	362.716.423			
16	ACABADO DE PISOS	3.340.173.058			
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	6.806.740.162			
18	VIDRIOS	-			
19	CERRADURAS Y HERRAJES	139.674.381			
20	APARATOS SANITARIOS	1.328.624.640			
21	INSTALACIONES ESPECIALES	5.747.268.521			
22	OBRAS EXTERIORES	2.026.604.114			
23	OBRAS DE URBANISMO	262.042.648			
24	VARIOS (Aseo - Otros)	5.000.907.216			
SUB -TOTAL		89.389.955.658			
25	IMPREVISTOS	4.099.611.854			
26	COSTOS INDIRECTOS	-			
27	DERECHOS E IMPUESTOS	-			
SUB -TOTAL		4.099.611.854			
28	TERRENO URBANIZADO	-			
TOTAL		93.489.567.512			
OBSERVACIONES: Licencia de Construcción en curso, radicada en Curaduría Primera de Medellín N° 05001-1-24-0467. Obra aún no inicia, fecha estimada Febrero 2025.					

Firmado por:

FIRMA RESPONSABLE: NICOLÁS SERNA MACHADO
MATRÍCULA No 05202-117783



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0213 de 2025
(Marzo 11)
Trámite 05001-1-24-0467

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, ETAPA 2, SUB-ETAPA CONSTRUCTIVA 2 A-1, UNIDAD DE GESTION 2, PROYECTO GUAYACANES

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-24-0467 de Julio 26 de 2024, ANGELA CATHERINE RUIZ MARTINEZ, con cédula de ciudadanía N. 1.085.317.196, quien actúa en calidad de apoderada de AMARILO S.A.S, con Nit. 800.185.295-1, empresa que a su vez actúa como apoderada de FERRO LIMITED SUCURSAL COLOMBIA con Nit. 830.120.076-5, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS RESTREPO CORREA, con cedula de ciudadanía N. 79.146.791, actuando en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A FERRO, con Nit. 830.054.539-0, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, ETAPA 2, SUB-ETAPA CONSTRUCTIVA 2 A-1, UNIDAD DE GESTIÓN 2, PROYECTO GUAYACANES, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1679, ubicado en la Calle 17 No. 43F - 122.
2. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 23 de agosto de 2024.
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, al igual que se efectuó la publicación en la plataforma digital de la Curaduría 1 de Medellín el 11 de octubre de 2024, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015.
5. Que el predio forma parte del plan parcial Gran Manzana de Simesa, bloque D "Holasa" aprobado con el Decreto municipal 124/2006, a la fecha se han otorgado las siguientes licencias urbanísticas:
Resolución C2-2458 del 11 de noviembre de 2022, por medio de la cual se otorga aprobación del planteamiento urbanístico general PUG para las unidades de gestión el bloque D "HOLASA" definido por el plan parcial Gran Manzana Simesa, polígono de tratamiento Z5_RED_7 y licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización para la etapa 1 del PUG, vigente hasta el 18 de noviembre de 2025.
C2-1273 del 16 de junio de 2023, por medio de la cual se expide licencia de construcción en las modalidades de cerramiento y demolición total.
Resolución C1-0203 del 18 de marzo de 2024, aclarada mediante resolución C1-0665 de 2024, por medio de la cual se otorga licencia de urbanización en modalidad de desarrollo para las etapas 2 y 3, modificación de la licencia de urbanización con resolución C2-2458 de 2022 y modificación al planteamiento urbanístico general PUG según resolución C2-2458 de 2022, proyecto D-Holasa, plan parcial Gran manzana de Simesa.
6. Resolución C1-0600 del 23 de enero de 2025, por medio de la cual se otorga modificación de la licencia con resolución C1-0203 del 18 de marzo de 2024.
7. Resolución C1-0141 del 19 de febrero de 2025, por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, etapa 2, sub-etapa constructiva 2B-1, de la unidad de gestión 5, proyecto Samán.
8. Que el desarrollo de la urbanización se desarrollará en tres etapas: Etapa 1(subetapa 1 A y 1B), etapa 2 (subetapa 2 A y 2B), etapa 3 (subetapa 3 A y 3B)
9. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto JUAN DAVID FRANCO ECHEVERRI, con matrícula profesional N. 05700-69784.

7



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



10. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil ARMANDO PALOMINO INFANTE con matrícula profesional N. 25000-7248 CND.
11. Que presento copias gráficas del diseño de elementos no estructurales, con sus respectivas memorias, firmado por la ingeniera civil ADRIANA BENAVIDES RAMIREZ, con matrícula profesional N. 25202-50483
12. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil CESAR AUGUSTO ESPINAL MONTOYA con matrícula profesional N. 05202-60670.
13. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil DIEGO LEON SANCHEZ VASQUEZ, con matrícula profesional N. 05202-31875.
14. Que el constructor responsable es el ingeniero civil NICOLAS SERNA MACHADO, con matrícula profesional N. 05202117783.
15. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, con respuesta de radicado N. 2022086829, del 31 de enero 2023, donde le autorizan una altura de 102,00 m, cota elevación 1486 msnm
16. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
17. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 5.
18. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

ALINEAMIENTO (M2)					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 43 G*	7.00	3.00	-----	13.00	4.00
Calle 18**	7.00	3.00	-----	13.00	4.00
Carrera 43 F***	10.50(W) 7.00 (E)	4.50 (w) 2.00 (E)	2.00	32.00	4.00 (w) 3.00 m (E)
Calle 17****	8.00	4.50 (N) 2.00 (E)	2.00	16.50	4.00 (NO) 8.00 (S)
Calle 19*****	7.00	3.00	-----	13.00	4.00

Nuevo paramento y/o retroceso: hilo de urbanización.

Proyecto Nro.:

Radio de Ochave:

Observaciones:

Otros retiros según normas

*Espacio público proyectado 40.00 m parque lineal. (alineamiento desde eje del proyecto vial aprobado del Plan parcial Gran manzana de Simesa)

** Espacio público proyectado 76.51 m (Parque de la flores y centro cultural (alineamiento desde eje del proyecto vial aprobados del plan parcial Gran Manzana Simesa)

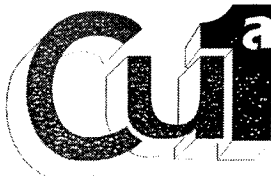
***Separador de 4.00 m (borde oriental de la calzada oriental existente.

**** Incluye cicloruta costado norte (alineamiento desde el borde norte de la calzada existente)

***** (alineamiento desde eje del proyecto vial aprobado del Plan parcial Gran manzana de Simesa)

Otros retiros según normas.

19. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana y sobretasa bomberil según cuenta de cobro No. 91248305, por un valor de \$ 1187.962.755.
20. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos en la resolución nacional 1025/2021 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z5_RED_7, categoría de uso del suelo corredor metropolitano de servicios, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Ordenamiento Territorial Acuerdo 62 de 1999, Decreto municipal 124/2006, Acuerdo 38/1990 y demás reglamentaciones complementarias. Además de las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, ETAPA 2, SUB-ETAPA CONSTRUCTIVA 2A-1, UNIDAD DE GESTION 2, PROYECTO GUAYACANES, a ANGELA CATHERINE RUIZ MARTINEZ, con cédula de ciudadanía N. 1.085.317.196, en calidad de apoderada de AMARILO S.A.S, con Nit. 800.185.295-1, empresa que a su vez actúa como apoderada de FERRO LIMITED SUCURSAL COLOMBIA con Nit. 830.120.076-5, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS RESTREPO CORREA, con cedula de ciudadanía N. 79.146.791, en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A FERRO, con Nit. 830.054.539-0, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1679, ubicado en la Calle 17 No. 43F - 122.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Frente del lote: Variable

Fondo del lote: Variable

Área bruta del Lote proyecto D-Holasa: 61.245,00 m²

Área útil lote proyecto D-Holasa: 39.862,24

Área útil lote Unidad de Gestión 2, Sub-etapa 2A: 7.961,81m²

Área útil lote (neta) sub-etapa 2 A-1: 4.029,58m²

Área total construida obra nueva comercio: 1.952,52 m²

Área total construida obra nueva vivienda: 32.101,58 m²

Área total construida proyecto: 34.054,10 m²

Uso de la edificación: Vivienda-comercio

Tipología del proyecto: Multifamiliar-comercial

Número de pisos generados: (1) sótano y (31) pisos

Numero de torres: (1) torre

Número de destinaciones generadas: (130) viviendas, (11) locales, (194) cuarto útiles, (250) parqueaderos privados, (33) parqueaderos carros visitantes, (27) parqueadero común bicicletas, (78) parqueadero motos visitantes, (4) parqueaderos carro movilidad reducida comunes.

Índice de Ocupación proyecto ((norma art. 43 Decreto 124/2006), 80% área útil lote): 5.25%

Índice de Construcción proyecto (norma art. 44 Decreto 124/2006: 5,2293 Área útil): 0,38

Obligación por zonas verdes: ** Se pagan en sitio, ver artículo 27 Decreto municipal 124/2006.

Obligación por construcción de equipamientos correspondiente al desarrollo constructivo:

**1126,29*1%+ 1m2/viv*130 viv=141,27 m²

Obligación por construcción de equipamiento adicional correspondiente a la U.G 2, sub-etapa 2 de 165.16m².

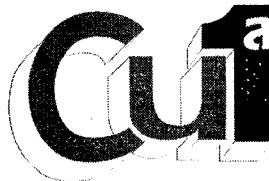
Para la etapa objeto de la solicitud 2 A-1 (165.16m²/ 2 sub-etapas)=82,58 m²**

Total, obligación construcción equipamiento**= 141.27m²+82,58m²=223,85 m²**

Nomenclatura específica según lo asignado por la Subsecretaria de Catastro – Medellín

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

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

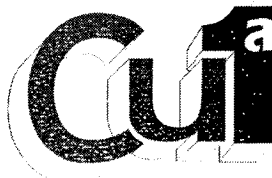


CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Cuadro áreas construidas por piso sub-etapa 2 A-1:

CUADRO AREAS CONSTRUIDAS POR PISO								
SUB ETAPA 2A-1								
	VIVIENDA (TORRE 1)		AREA ZONAS COMUNES EN VIVIENDA	COMERCIO		PARQUEADEROS		AREA CONSTRUIDA SUB ETAPA 2A-1
	AREA CONSTRUIDA (VENDIBLE)	AREA PUNTO FIJO + CUARTOS TEC.		AREA CONSTRUIDA (VENDIBLE)	AREA COMUN	AREA CONSTRUIDA	AREA COMUN	
PISO 99 (SOTANO)							3.389,25	3.389,25
PISO 1° (PLATAFORMA)				1.003,35	826,23		1.088,52	2.918,10
PISO 2° (PLATAFORMA)			135,25	122,94			1.853,88	2.112,07
PISO 3° (PLATAFORMA)							2.984,74	2.984,74
PISO 4° (PLATAFORMA)			480,28				2.410,80	2.891,08
PISO 5° (PLATAFORMA)			279,02				941,20	1.220,22
PISO 6°	653,15	128,55						781,70
PISO 7°	575,45	121,96						697,41
PISO 8°	575,45	121,96						697,41
PISO 9°	575,45	121,96						697,41
PISO 10°	575,45	121,96						697,41
PISO 11°	575,45	121,96						697,41
PISO 12°	575,45	121,96						697,41
PISO 13°	575,45	121,96						697,41
PISO 14°	575,45	121,96						697,41
PISO 15°	575,45	121,96						697,41
PISO 16°	575,45	121,96						697,41
PISO 17°	575,45	121,96						697,41
PISO 18°	575,45	121,96						697,41
PISO 19°	575,45	121,96						697,41
PISO 20°	575,45	121,96						697,41
PISO 21°	575,45	121,96						697,41
PISO 22°	575,45	121,96						697,41
PISO 23°	575,45	121,96						697,41
PISO 24°	575,45	121,96						697,41
PISO 25°	575,45	121,96						697,41
PISO 26°	575,45	121,96						697,41
PISO 27°	575,45	121,96						697,41
PISO 28°	575,45	121,96						697,41
PISO 29°	575,45	121,96						697,41
PISO 30°	575,45	121,96						697,41
PISO 31°	575,45	121,96						697,41
PISO 32° - CUBIERTA		87,00						87,00
PISO 33° - CUBIERTA		234,69						234,69
AREA TOTAL CONSTRUIDA								34.054,10



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



CUADRO DE ÁREAS CONSOLIDADO POR PISOS PARA LA SUB-ETAPA 2A-1 Y LA FUTURA SUB-ETAPA, 2 A- 2, CORRESPONDIENTES A LA UNIDAD DE GESTION 2:

CUADRO DE AREAS					
UNIDAD DE GESTIÓN 2					
ETAPA 2					
SUB ETAPA 2A - PROYECTO GUAYACANES					
	NORMA		SUB ETAPA 2A PROYECTO GUAYACANES	SUB ETAPA 2A-1	SUB ETAPA 2A-2
					(SUB ETAPA FUTURO DESARROLLO)
AREA SEGÚN PLANO PREDIAL CATASTRAL			D2		
AREA TOTAL PLANO PREDIAL ESPECIAL			7.525,45	4.378,83	3.146,62
SUELOS DE CESION OBLIGATORIO PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO					
AREA A CEDER POR CALLE 18			686,39	349,25	337,14
AREA A CEDER POR CARRERA 43G			1.488,59		1.488,59
AREA TOTAL A CEDER POR VIAS (M2)			2.174,98	349,25	1.825,73
AREA UTIL (NETA) (M2)			5.350,47	4.029,58	1.320,89
EDIFICABILIDAD					
UAS VIVIENDA	FACTOR DE CONVERSION	1,00	27.585,24	13.853,44	13.731,80
UAS COMERCIO	FACTOR DE CONVERSION	1,50	2.257,04	1.689,44	567,60
TOTAL EDIFICABILIDAD			29.842,28	15.542,88	14.299,40
APROVECHAMIENTOS					
INDICE DE CONSTRUCCION	5,2293053	27.979,24	29.089,93	14.979,73	14.110,20
INDICE DE OCUPACIÓN (PROYECTO)	80%	4.280,38	2.387,00	2.091,87	295,13
AREA UTIL DE SUELO ACTIVIDADES SERVICIO Y COMERCIO	40%	2.140,19	3.077,35	1.952,52	1.124,83
DENSIDAD			260	130	130
OBLIGACIONES URBANISTICAS					
SUELOS DE CESION OBLIGATORIO PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO					
CESION A			5.977,17		
CESION B			3.475,20		
TOTAL			9.452,37		
OBSERVACIONES: LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 1,2,3) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D2 Y D3, DENOMINADA EN EL CUADRO CESION A Y LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 4,5,6) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D5 Y D6, DENOMINADA EN EL CUADRO CESION B					



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



EQUIPAMIENTOS					
1M2 POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA EN DESARROLLO RESIDENCIAL	1		260,00	130,00	130,00
1% EN AREA TOTAL CONSTRUIDA EN OTROS USOS	1%		15,05	11,26	3,78
OBLIGACIONES ADICIONALES SEGUN PLAN PARCIAL		991	165,17	82,58	82,58
TOTAL OBLIGACIONES			440,21	223,85	216,37
VIVIENDA					
ALTURA TORRES (NUMERO DE PISOS)			26	26	26
APARTAMENTOS POR PISO			5	5	5
CANTIDAD DE TORRES			2	1	1
CANTIDAD TOTAL DE APARTAMENTOS			260	130	130
AREA TOTAL VENDIBLE APARTAMENTOS			30.078,80	15.039,40	15.039,40
AREA COMUN EN TORRES			6.998,48	3.499,24	3.499,24
AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRES			37.077,28	18.538,64	18.538,64

AREA UTILES PARA CALCULO DE UAS			589,44	355,54	233,90
AREA TOTAL VENDIBLE PARA CALCULO DE UAS			26.995,80	13.497,90	13.497,90
COMERCIO					
AREA COMERCIO PISO 1°			1.257,75	1.003,35	254,40
AREA COMERCIO EN PISO 2°			246,94	122,94	124,00
CANTIDAD DE PISOS			2	2	2
AREA PROMEDIO LOCALES COMERCIALES			115,75	115,75	115,75
CANTIDAD LOCALES COMERCIALES			13	11	2
AREA VENDIBLE LOCALES COMERCIALES			1.504,69	1.126,29	378,40
AREA COMUN			1.572,66	826,23	746,43
AREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO			3.077,35	1.952,52	1.124,83
PARQUEADEROS					
AREA EN PISO 99 (SOTANO)			4.358,43	3.389,25	969,18
AREA PLATAFORMA PARQUEADEROS PISO 1°			1.129,25	1.088,52	40,73
AREA PLATAFORMA PARQUEADEROS PISO 2°			2.094,71	1.989,13	105,58
AREA PLATAFORMA PARQUEADEROS PISO 3°			3.995,86	2.984,74	1.011,12
AREA PLATAFORMA PARQUEADEROS PISO 4° (INCLUYE ZONAS COMUNES)			3.911,30	2.891,08	1.020,22
AREA PLATAFORMA PARQUEADEROS PISO 5° (INCLUYE ZONAS COMUNES)			2.224,11	1.220,22	1.003,89
ALTURA (PISOS)			5	5	5
CANTIDAD DE UTILES			260	194	66
AREA TOTAL CONSTRUIDA PLATAFORMA / SOTANOS			17.713,66	13.562,94	4.150,72
CANTIDAD PARQUEADEROS PRIVADOS VIVIENDA	1 CADA 1	260	352	250	102
CANTIDAD PARQUEADEROS VISITANTES VIVIENDA	1 CADA 7	37	37	33	4
CANTIDAD PARQUEADEROS PRIVADOS COMERCIO	1 CADA 100 MTS	NO APLICA			
CANTIDAD PARQUEADEROS VISITANTES COMERCIO	1 CADA 60 MTS	NO APLICA			
TOTAL PARQUEADEROS			389	283	106
CANTIDAD ESPACIOS PARA BICICLETAS	1 CADA 10 PARQ PRIV.	26	27	27	
CANTIDAD ESPACIOS PARA MOTOS	NO APLICA		81	78	3
CANTIDAD PARQUEADEROS DISCAPACITADOS	1 CADA 30 CELDAS DE PARQ VIST	1	7	4	3
ALTURA TOTAL TORRE + PLATAFORMA PARQUEADERO + SOTANO			32	32	32
AREA TOTAL CONSTRUIDA			57.868,29	34.054,10	23.814,19



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



7

Cuadro de áreas construidas por piso futuro desarrollo sub-etapa 2 A-2:

FUTURO DESARROLLO CONSTRUCTIVO SUB ETAPA 2A-2								
	VIVIENDA (TORRE 2)		AREA ZONAS COMUNES EN VIVIENDA	COMERCIO		PARQUEADEROS		AREA CONSTRUIDA SUB ETAPA 2A-2
	AREA CONSTRUIDA (VENDIBLE)	AREA PUNTO FIJO + CUARTOS TEC.		AREA CONSTRUIDA (VENDIBLE)	AREA COMUN	AREA CONSTRUIDA	AREA COMUN	
PISO 99 (SOTANO)							969,18	969,18
PISO 1° (PLATAFORMA)				254,40	746,43		40,73	1.041,56
PISO 2° (PLATAFORMA)				124,00			105,58	229,58
PISO 3° (PLATAFORMA)							1.011,12	1.011,12
PISO 4° (PLATAFORMA)							1.020,22	1.020,22
PISO 5° (PLATAFORMA)							1.003,89	1.003,89
PISO 6°	653,15	128,55						781,70
PISO 7°	575,45	121,96						697,41
PISO 8°	575,45	121,96						697,41
PISO 9°	575,45	121,96						697,41
PISO 10°	575,45	121,96						697,41
PISO 11°	575,45	121,96						697,41
PISO 12°	575,45	121,96						697,41
PISO 13°	575,45	121,96						697,41
PISO 14°	575,45	121,96						697,41
PISO 15°	575,45	121,96						697,41
PISO 16°	575,45	121,96						697,41
PISO 17°	575,45	121,96						697,41
PISO 18°	575,45	121,96						697,41
PISO 19°	575,45	121,96						697,41
PISO 20°	575,45	121,96						697,41
PISO 21°	575,45	121,96						697,41
PISO 22°	575,45	121,96						697,41
PISO 23°	575,45	121,96						697,41
PISO 24°	575,45	121,96						697,41
PISO 25°	575,45	121,96						697,41
PISO 26°	575,45	121,96						697,41
PISO 27°	575,45	121,96						697,41
PISO 28°	575,45	121,96						697,41
PISO 29°	575,45	121,96						697,41
PISO 30°	575,45	121,96						697,41
PISO 31°	575,45	121,96						697,41
PISO 32° - CUBIERTA		87,00						87,00
PISO 33° - CUBIERTA		234,69						234,69
AREA TOTAL CONSTRUIDA								23.814,19

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z5_RED_7 Decreto municipal 124/2006, Acuerdo 38/1990 y demás reglamentaciones complementarias. Además de las normas de sismo resistencia.

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

ARTÍCULO TERCERO. Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos (un juego de 17 planos) debidamente sellados, así como los planos estructurales (un juego 68 planos) y de elementos no estructurales (un juego de 19 planos), las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN

Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en las normas que lo regulan de orden municipal y nacional.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento, según NTC-1500 y demás norma que lo reglamente.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
9. La construcción de la piscina, deberá cumplir con la ley 1209 de 2008, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones

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

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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Once (11) días del mes de Marzo 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 ELECTRÓNICA



Resolución No. C1-0213
Fecha: 11-mar.-2025
Radicado No. 05001-1-24-0467
Fecha Notificación: 13-mar.-2025

NOTIFICADO:
**ANGELA CATHERINE RUIZ
MARTINEZ**
CC. 1085317196



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA



Resolución No. C1-0213/2025
Fecha: 11-mar.-2025
Radicado No. 05001-1-24-0467
Fecha Notificación: 13-mar.-2025
Fecha en Firme: 17-mar.-2025
Vigente hasta: 17-mar.-2028

Curador Urbano
VBP



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0203 de 2024

(Marzo 18)

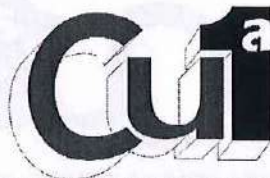
Trámite 05001-1-23-0497

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PARA LAS ETAPAS 2 Y 3, MODIFICACIÓN DE LICENCIA URBANIZACIÓN SEGÚN RESOLUCIÓN C2-2458 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022, ETAPA 1 Y MODIFICACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL, PUG SEGÚN RESOLUCIÓN C2-2458 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022, PROYECTO D-HOLASA, PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-23-0497 de Octubre 4 de 2023, el señor JUAN CARLOS RESTREPO CORREA, con cédula de ciudadanía N. 79.146.791, quien actúa en calidad de Representante Legal FERRO LIMITED SUCURSAL COLOMBIA, con Nit. 830.120.076, empresa que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. FERRO, con Nit. 830.054.539-0, solicitó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PARA LAS ETAPAS 2 Y 3, MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN SEGÚN RESOLUCIÓN C2-2458 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022, MODIFICACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL, PUG SEGÚN RESOLUCIÓN C2-2458 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022, PROYECTO D-HOLASA, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1679, ubicado en la Calle 17 No. 43F - 122.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el 30 de octubre de 2023.
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015.
5. Que presenta copia de la resolución C2-2458 del 11 de noviembre de 2022, por medio del cual se aprobó el planeamiento urbanístico general PUG, para las Unidades de Gestión del bloque D-HOLASA, definido por el plan parcial gran manzana de Simesa, polígono de tratamiento Z5-RED-7 y licencia de urbanización para la etapa 1, del PUG, vigente hasta el 18 de noviembre de 2025.
6. Que presentó las copias gráficas del proyecto urbanístico firmado por el arquitecto JUAN DAVID FRANCO ECHEVERRI con matrícula profesional N. 0570069784.
7. Que presentó el plano topográfico firmado por el tecnólogo en topografía, con licencia profesional N. 01-2119
8. Que el urbanizador responsable es el ingeniero civil CARLOS DIEZ VELEZ, con matrícula profesional N. 0520231703.
9. Que presenta conceptos de disponibilidad de servicios públicos, emitido por Empresas Públicas de Medellín, del 4 de octubre de 2022, N. 20220130217926 y PED-2022546-f0Z1, del 12 de septiembre de 2022.
10. Que presenta informe de vías obligadas según oficio con numero de salida N. 202230467216, del Departamento Administrativo de planeación.
11. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
12. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 5.
13. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento según informe de vías obligadas N. 202230467216:



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 43 G*	7.00	3.00	-----	13.00	4.00
Calle 18**	7.00	3.00	-----	13.00	4.00
Carrera 43 F***	10.50(W) 7.00 (E)	4.50 (w) 2.00 (E)	2.00	32.00	4.00 (w) 3.00 m (E)
Calle 17****	8.00	4.50 (N) 2.00 (E)	2.00	16.50	4.00 (N0) 8.00 (S)
Calle 19*****	7.00	3.00	-----	13.00	4.00

Nuevo paramento y/o retroceso: hilo de urbanización.

Proyecto Nro.:

Radio de Ochove:

Observaciones:

Otros retiros según normas

*Espacio público proyectado 40.00 m parque lineal. (alineamiento desde eje del proyecto vial aprobado del Plan parcial Gran manzana de Simesa)

** Espacio público proyectado 76.51 m (Parque de la flores y centro cultural (alineamiento desde eje del proyecto vial aprobados del plan parcial Gran Manzana Simesa)

***Separador de 4.00 m (borde oriental de la calzada oriental existente.

**** Incluye cicloruta costado norte (alineamiento desde el borde norte de la calzada existente)

***** (alineamiento desde eje del proyecto vial aprobado del Plan parcial Gran manzana de Simesa)

Otros retiros según normas.

14. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z5_RED_7, categoría de uso del suelo Áreas corredor metropolitano de servicios, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 62 de 1999, Acuerdo municipal 0038/1990, Decreto municipal 124 de 2006 y demás reglamentaciones complementarias.

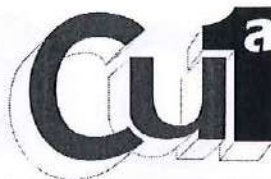
RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar MODIFICACIÓN AL PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL PUG, PROYECTO D- HOLASA, SEGÚN RESOLUCIÓN C2-2458 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2022, al señor el señor JUAN CARLOS RESTREPO CORREA, con cédula de ciudadanía N. 79.146.791, quien actúa en calidad de Representante Legal FERRO LIMITED SUCURSAL COLOMBIA, con Nit. 830.120.076, empresa que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. FERRO, con Nit. 830.054.539-0, en el predio ubicado en la Calle 17 No. 43F - 122, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1679, consiste en integrar las unidades de gestión D-1 y D-4, en la etapa 1 (sub etapa 1 A y 1 B) y redistribuir el resto de etapas en etapa 2 (subetapa 2 A y 2 B) y etapa 3 (subetapa 3 A y 3 B), con las siguientes características generales:

Frente del lote: Variable

Fondo del lote: Variable

Área bruta de Lotes: 61.245,00 m²



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

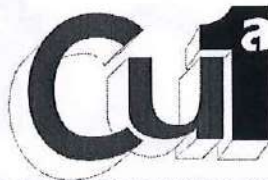


PROPUESTA MODIFICACIÓN PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL POR ETAPAS					
UNIDAD DE GESTION		D1 Y D4	D2 Y D5	D3 Y D6	TOTALES
ETAPAS URBANISTICAS	NORMA	ETAPA1	ETAPA 2	ETAPA3	
AREA BRUTA LOTES	61.245,00	20.179,75	16.596,09	24.469,16	61.245,00
SUELOS DE CESION OBLIGATORIO PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO CESION A	5977,22			5977,22	9.468,10
SUELOS DE CESION OBLIGATORIO PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO CESION B	3490,88			3.490,88	
AREA A CEDER POR VIAS (M2)		4.240,59	3.703,88	3.728,02	11.672,49
AREA UTIL		15.939,16	12.892,21	11.273,04	40.104,41
OBSERVACIONES: LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 1,2,3) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D2 Y D3, DENOMINADA EN EL CUADRO CESION A Y LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 4,5,6) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D5 Y D6, DENOMINADA EN EL CUADRO CESION B					

Actualización Cuadro de áreas general con aprovechamiento y volumetría propuesta proyecto D- Holasa:

APROVECHAMIENTO Y VOLUMETRIA PROPUESTA PROYECTO D-HOLASA									
ETAPAS URBANISTICAS				ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3	
				SUB ETAPA 1A		SUB ETAPA 1B	SUB ETAPA 2A	SUB ETAPA 2B	SUB ETAPA 3A
				PROYEC TO 1	PROYEC TO 2				
UAS VIVIENDA	FACTOR DE CONVERSION	1,00	160.310,00	50.830,00	11.730,00	23.460,00	50.830,00	23.460,00	
UAS COMERCIO	FACTOR DE CONVERSION	1,50	17.377,57	1.500,00		1.500,00	1.500,00	1.500,00	9.877,57
UAS OFICINAS	FACTOR DE CONVERSION	1,17	30.460,34						15.230,17
EDIFICABILIDAD		208.451,52	208.147,92	52.330,00	11.730,00	24.960,00	52.330,00	24.960,00	25.107,74
ALTURA TOTAL TORRE + PLATAFORMA PARQUEADERO + SOTANO				26	26	26	26	26	21
APROVECHAMIENTOS									
INDICE DE CONSTRUCCION	5,23	208.451,82	197.929,53	51.830,00	11.730,00	24.460,00	51.830,00	24.460,00	19.602,29
INDICE DE OCUPACIÓN (PROYECTO)	80%	32.083,50	30.153,84	6.523,02	1.624,36	3.681,13	6.363,00	3.592,73	5.580,55
AREA UTIL DE SUELO ACTIVIDADES SERVICIO Y COMERCIO	40%	16.041,75	16.273,03	1.250,00		1.250,00	1.250,00	1.250,00	7.255,08
DENSIDAD	N/A		1.886	598	138	276	598	276	

ARTÍCULO SEGUNDO. Otorgar MODIFICACIÓN A LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, ETAPA 1, PROYECTO D-HOLASA, SEGÚN RESOLUCIÓN C2-2458/2022, el señor JUAN CARLOS RESTREPO CORREA, con cédula de ciudadanía N. 79.146.791, quien actúa en calidad de Representante Legal FERRO LIMITED SUCURSAL COLOMBIA, con Nit. 830.120.076, empresa que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. FERRO, con Nit. 830.054.539-0, en el predio ubicado en la Calle 17 No. 43F - 122, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1679, consistente en integrar las etapas iniciales 1 y 4, en una nueva etapa que en adelante se



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



denominará etapa 1 (subetapa constructiva 1A (proyecto 1 y proyecto 2) y sub etapa constructiva 1 B, con las siguientes características generales:

ETAPA 1						
SUB ETAPA 1A (PROYECTO 1)						
		UNIDADES /OBSERVACIONES				
AREA LOTE (SEGÚN PLANO PREDIAL CATASTRAL)	13.845,80	M2				
AREA A CEDER POR CALLE 19	1.025,32	M2				
AREA A CEDER POR CARRERA 43G	1.984,55	M2				
AREA TOTAL A CEDER POR VIAS:	3.009,87	M2				
AREA NETA:	10.835,93	M2				
APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD PROYECTO						
		NORMA	PROYECTO			
DENSIDAD:	N/A					
EDIFICACABILIDAD UAS	5,2293053	56.664,33	52.330,00	M2		
UAS VIVIENDA (FACTOR DE CONVERSION 1.00)		56.664,33	50.830,00	M2		
UAS COMERCIO (FACTOR DE CONVERSION 1.5)		37.776,22	1.500,00	M2		
INDICE DE OCUPACION: 80% DEL LOTE	0,80	8.668,74	6.523,02	M2		
OBLIGACIONES URBANISTICAS PROYECTO						
ZONAS VERDES PUBLICAS						
SUELOS DE CESION OBLIGATORIA PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO		NORMA	PROYECTO	UNIDADES /OBSERVACIONES	VALOR	TOTAL
CESION A		5.977,22		A PAGAR EN LOTE		
OBSERVACIONES: LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 1,2,3) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D5 Y D6 DENOMINADA EN EL CUADRO CESION TIPO A						
EQUIPAMIENTOS:						
		NORMA	PROYECTO			
1M2 POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA EN DESARROLLO RESIDENCIAL			598,00	M2		
1% EN AREA TOTAL CONSTRUIDA EN OTROS USOS			10,00	M2		
* EL BLOQUE D (HOLASA) CONSTRUIRA APARTE DE SU OBLIGACION 991M2 MAS (ESTA CANTIDAD SE CONSIDERA FIJA Y SE DISTRIBUIRA EN SUS UNIDADES DE GESTION)			82,59	M2		



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



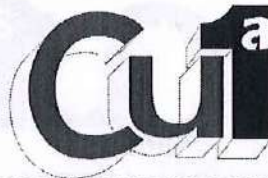
TOTAL OBLIGACION EQUIPAMIENTOS:		690,59	M2		
---------------------------------	--	--------	----	--	--

ETAPA 1							
SUB ETAPA 1A (PROYECTO 1)							
				UNIDADES /OBSERVACIONES			
PROPUESTA DESARROLLO CONSTRUCTIVO							
	NUMERO DE APTOS (80M2)	NUMERO DE APTOS (90M2)	NUMERO TOTAL DE APTOS – PARQUEADEROS	AREA PRIVADA EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	AREA COMUN	AREA TOTAL CONSTRUIDA	RELACION AREA COMUN vs AREA VENDIBLE / PARQ. Vs AREA CONSTRUIDA
SOTANO 1			234		6.523,02	6.523,02	28
PLATAFORMA PISO 1			199	1.000,00	5.523,02	6.523,02	28
PLATAFORMA PISO 2			234		6.523,02	6.523,02	28
SUB TOTAL PLATAFORMA					18.569,06	19.569,06	
TORRE 1	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
TORRE 2	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
TORRE 3	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
TORRE 4	92	92	184	15.640,00	3.605,92	19.245,92	23%
SUB TOTAL TORRES	299	299	598	50.830,00	13.181,68	64.011,68	
ZONAS COMUNES: SALON SOCIAL, GIMNASIO (LOCALIZADAS EN PLATAFORMA)					300,00	300,00	
AREA TOTAL PROYECTO	299	299	598	51.830,00	32.050,74	83.880,74	

*3 TORRES DE APARTAMENTOS DE 23 PISOS / 6 APARTAMENTOS POR PISO

*1 TORRE DE APARTAMENTOS DE 23 PISOS / 8 APARTAMENTOS POR PISO

AREAS VENDIBLES	AREA PROMEDIO	UNIDADES	AREA VENDIBLE		
APTO TIPO A	80,00	299	23.920,00		
APTO TIPO B	90,00	299	26.910,00		
AREA TOTAL VIVIENDA		598	50.830,00		
COMERCIO DE SERVICIO EN PRIMER PISO	50,00	20	1.000,00		
AREA TOTAL VENDIBLE			51.830,00		



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



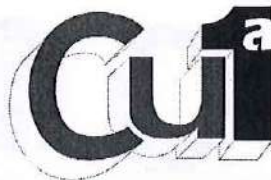
PARQUEADEROS VIVIENDA						
NORMA			PROYECTO			
	VISITANTE S: 1 CADA 7	TOTAL	PRIVADOS EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	COMUNES	TOTAL	
PRIVADOS: 1 CADA 1						
598	85	683	581	85	666	
N° ESPACIOS PARA BICICLETA			64			
N° ESPACIOS PARA MOTO			4			

ETAPA 1

SUB ETAPA 1A (PROYECTO 2)					
			UNIDADES /OBSERVACIONES		
AREA LOTE (SEGÚN PLANO PREDIAL CATASTRAL)		13.845,80	M2		
AREA A CEDER POR CALLE 19		1.025,32	M2		
AREA A CEDER POR CARRERA 43G		1.984,55	M2		
AREA TOTAL A CEDER POR VIAS:		3.009,87	M2		
AREA NETA:		10.835,93	M2		

APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD PROYECTO						
		NORMA	PROYECTO			
DENSIDAD:	N/A					
EDIFICACABILIDAD UAS	5,2293053	56.664,33	11.730,00	M2		
UAS VIVIENDA (FACTOR DE CONVERSION 1.00)		56.664,33	11.730,00	M2		
UAS COMERCIO (FACTOR DE CONVERSION 1.5)		37.776,22	0,00	M2		
INDICE DE OCUPACION: 80% DEL LOTE	0,80	8.668,74	1.624,36	M2		

OBLIGACIONES URBANISTICAS PROYECTO						
ZONAS VERDES PUBLICAS						
SUELOS DE CESION OBLIGATORIA PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO		NORMA	PROYECTO	UNIDADES /OBSERVACIONES A PAGAR EN LOTE	VALOR	TOTAL
CESION A		5.977,22				
OBSERVACIONES: LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 1,2,3) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D5 Y D6 DENOMINADA EN EL CUADRO CESION TIPO A						
EQUIPAMIENTOS:						
		NORMA	PROYECTO			



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



1M2 POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA EN DESARROLLO RESIDENCIAL		138,00	M2			
1% EN AREA TOTAL CONSTRUIDA EN OTROS USOS			M2			
* EL BLOQUE D (HOLASA) CONSTRUIRA APARTE DE SU OBLIGACION 991M2 MAS (ESTA CANTIDAD SE CONSIDERA FIJA Y SE DISTRIBUIRA EN SUS UNIDADES DE GESTION)		82,59	M2			
TOTAL OBLIGACION EQUIPAMIENTOS:		220,59	M2			

AREAS CONSTRUIDAS

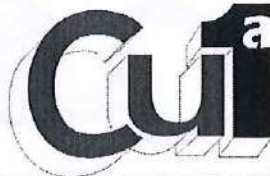
	NUMERO DE APARTAMENTOS (80M2)	NUMERO DE APARTAMENTOS (90M2)	NUMERO TOTAL DE APTOS - PARQUEADEROS	AREA PRIVADA EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	AREA COMUN	AREA TOTAL CONSTRUIDA	RELACION AREA COMUN vs AREA VENDIBLE / PARQ. Vs AREA CONSTRUIDA
SOTANO 1			58		1.624,36	1.624,36	28
PLATAFORMA PISO 1			58		1.624,36	1.624,36	28
PLATAFORMA PISO 2			58		1.624,36	1.624,36	28
SUB TOTAL PLATAFORMA					4.873,08	4.873,08	
TORRE 5	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
SUB TOTAL TORRES	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	
ZONAS COMUNES: SALON SOCIAL, GIMNASIO (LOCALIZADAS EN PLATAFORMA)					100,00	100,00	
AREA TOTAL PROYECTO	69	69	138	11.730,00	8.165,00	19.895,00	

***1 TORRES DE APARTAMENTOS DE 23 PISOS / 6 APARTAMENTOS POR PISO**

AREAS VENDIBLES	AREA PROMEDIO	UNIDADES	AREA VENDIBLE			
APTO TIPO A	80,00	69	5.520,00			
APTO TIPO B	90,00	69	6.210,00			
AREA TOTAL VIVIENDA		138	11.730,00			
COMERCIO DE SERVICIO EN PRIMER PISO						
AREA TOTAL VENDIBLE			11.730,00			

PARQUEADEROS VIVIENDA

NORMA			PROYECTO				
		TOTAL	PRIVADOS EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	COMUNES	TOTAL		
PRIVADOS: 1 CADA 1	VISITANTES: 1 CADA 7						
138	20	158	155	20	175		
N° ESPACIOS PARA BICICLETA			10				



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



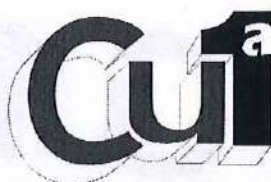
N° ESPACIOS PARA MOTO			4			
-----------------------	--	--	---	--	--	--

ETAPA 1						
SUB ETAPA 1B						
			UNIDADES /OBSERVACIONES			
AREA LOTE (SEGÚN PLANO PREDIAL CATASTRAL)	6.333,95		M2			
AREA A CEDER POR CALLE 19	664,97					
AREA A CEDER POR CARRERA 43F	565,75		M2			
AREA TOTAL A CEDER POR VIAS:	1.230,72		M2			
AREA NETA:	5.103,23		M2			

APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD PROYECTO						
		NORMA	PROYECTO			
DENSIDAD:	N/A					
EDIFICABILIDAD UAS	5,2293053	26.686,35	24.960,00	M2		
UAS VIVIENDA (FACTOR DE CONVERSION 1.00)		26.686,35	23.460,00	M2		
UAS COMERCIO (FACTOR DE CONVERSION 1.5)		17.790,90	1.500,00	M2		
INDICE DE OCUPACION: 80% DEL LOTE	0,80	4.082,58	3.681,13	M2		

OBLIGACIONES URBANISTICAS PROYECTO						
ZONAS VERDES PUBLICAS						
SUELOS DE CESION OBLIGATORIA PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO		NORMA	PROYECTO	UNIDADES /OBSERVACIONES	VALOR	TOTAL
CESION B		3.490,88		A PAGAR EN LOTE		
OBSERVACIONES: LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 1,2,3) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D5 Y D6 DENOMINADA EN EL CUADRO CESION TIPO A						

EQUIPAMIENTOS:						
		NORMA	PROYECTO			
1M2 POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA EN DESARROLLO RESIDENCIAL			276,00	M2		
1% EN AREA TOTAL CONSTRUIDA EN OTROS USOS			10,00	M2		
* EL BLOQUE D (HOLASA) CONSTRUIRA APARTE DE SU OBLIGACION 991M2 MAS (ESTA CANTIDAD SE CONSIDERA FIJA Y SE DISTRIBUIRA EN SUS UNIDADES DE GESTION)			165,17	M2		
TOTAL OBLIGACION EQUIPAMIENTOS:			451,17	M2		



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



PROPUESTA CONSTRUCTIVA							
	NUMERO DE APARTAMENTOS (80M2)	NUMERO DE APARTAMENTOS (90M2)	NUMERO TOTAL DE APTOS - PARQUEADEROS	AREA PRIVADA EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	AREA COMUN	AREA TOTAL CONSTRUIDA	RELACION AREA COMUN vs AREA VENDIBLE / PARQ. Vs AREA CONSTRUIDA
SOTANO 1			100		2.831,64	2.831,64	28
PLATAFORMA PISO 1			95	1.000,00	2.681,13	3.681,13	28
PLATAFORMA PISO 2			120		3.381,13	3.381,13	28
SUB TOTAL PLATAFORMA					8.893,90	9.893,90	
TORRE 1	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
TORRE 2	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
SUB TOTAL TORRES	138	138	276	23.460,00	6.383,84	29.843,84	
ZONAS COMUNES: SALON SOCIAL, GIMNASIO EN PLATAFORMA					300,00	300,00	
AREA TOTAL PROYECTO	138	138	276	23.460,00	15.577,74	40.037,74	
*2 TORRES DE APARTAMENTOS DE 23 PISOS / 6 APARTAMENTOS POR PISO							
AREAS VENDIBLES		AREA PROMEDIO	UNIDADES	AREA VENDIBLE			
APTO TIPO A		80,00	138	11.040,00			
APTO TIPO B		90,00	138	12.420,00			
AREA TOTAL VIVIENDA			276	23.460,00			
COMERCIO		50,00	20	1.000,00			
AREA TOTAL VENDIBLE				24.460,00			
PARQUEADEROS VIVIENDA							
NORMA			PROYECTO				
		TOTAL	PRIVADOS EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	COMUNES	TOTAL		
PRIVADOS: 1 CADA 1	VISITANTES: 1 CADA 7						
276	39	315	276	39	315		
N° ESPACIOS PARA BICICLETA			28				
N° ESPACIOS PARA MOTO			8				

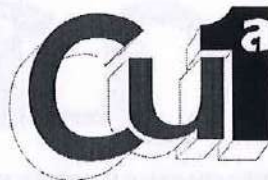
ARTÍCULO TERCERO. Otorgar LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PARA LAS ETAPAS 2 (SUBETAPA 2A Y 2B) Y ETAPA 3 (SUBETAPA 3A Y 3B), al señor el señor JUAN CARLOS RESTREPO CORREA, con cédula de ciudadanía N. 79.146.791, quien actúa en calidad de Representante Legal FERRO LIMITED SUCURSAL COLOMBIA, con Nit. 830.120.076, empresa que actúa en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A. FERRO, con Nit. 830.054.539-0, en el predio ubicado en la Calle 17 No. 43F - 122, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1674, con las siguientes características generales:

Área bruta lote (etapa 2 y 3): 41.065,25 m2

Cesión suelo obligatorio para el inicio del redesarrollo cesión A: 5977,22 m2

GLG | RESOLUCIÓN C1-0203 del 18 de Marzo de 2024

9/20

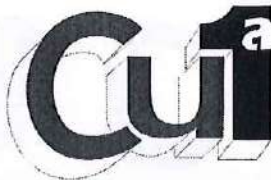


CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Cesión suelo obligatorio para el inicio del redesarrollo cesión B: 3490,88 m2
Área a ceder por vía pública: 7431,90 m2
Área útil: 24.165,25 m2
Uso de la edificación: (Mixto) Vivienda, comercio y servicios
Tipología del proyecto: Multifamiliar-comercial y servicios
Altura propuesta: (26) pisos
Numero de torres propuesta: (6) torres
Numero etapas: (2) Etapa 2(subetapa 2 A y 2B), Etapa 3 (subetapa 3 A y 3B)

ETAPA 2							
SUB ETAPA 2A							
		UNIDADES /OBSERVACIONES					
AREA LOTE (SEGÚN PLANO PREDIAL CATASTRAL)	10.468,38	M2					
AREA A CEDER POR CARRERA 43G	1.486,84	M2					
AREA A CEDER POR CALLE 18	1.018,82	M2					
AREA TOTAL A CEDER POR VIAS:	2.505,66	M2					
AREA NETA:	7.962,72	M2					
APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD PROYECTO							
		NORMA	PROYECTO				
DENSIDAD:	N/A						
EFIDICABILIDAD UAS	5,2293053	41.639,44	52.330,00	M2			
UAS VIVIENDA (FACTOR DE CONVERSION 1.00)		41.639,44	50.830,00	M2			
UAS COMERCIO (FACTOR DE CONVERSION 1.5)		27.759,63	1.500,00	M2			
INDICE DE OCUPACION: 80% DEL LOTE	0,80	6.370,17	6.363,00	M2			
OBLIGACIONES URBANISTICAS PROYECTO							
ZONAS VERDES PUBLICAS							
SUELOS DE CESION OBLIGATORIA PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO		NORMA	PROYECTO	UNIDADES /OBSERVACIONES	VALOR	TOTAL	
CESION A		5.977,22		A PAGAR EN LOTE			
OBSERVACIONES: LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 1,2,3) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D2 Y D3 DENOMINADA EN EL CUADRO CESION TIPO A							
EQUIPAMIENTOS:							
		NORMA	PROYECTO				
1M2 POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA EN DESARROLLO RESIDENCIAL			598,00	M2			



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



1% EN AREA TOTAL CONSTRUIDA EN OTROS USOS		10,00	M2			
* EL BLOQUE D (HOLASA) CONSTRUIRA APARTE DE SU OBLIGACION 991M2 MAS (ESTA CANTIDAD SE CONSIDERA FIJA Y SE DISTRIBUIRA EN SUS UNIDADES DE GESTION)		165,17	M2			
TOTAL OBLIGACION EQUIPAMENTOS:		773,17	M2			

AREAS CONSTRUIDAS

	NUMERO DE APARTAMENTOS (75M2)	NUMERO DE APARTAMENTOS (90M2)	NUMERO TOTAL DE APTOS - PARQUEADEROS	AREA PRIVADA EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	AREA COMUN	AREA TOTAL CONSTRUIDA	RELACION AREA COMUN vs AREA VENDIBLE / PARQ. Vs AREA CONSTRUIDA
SOTANO 1			240		6.363,00	6.363,00	27
PLATAFORMA PISO 1			202	1.000,00	5.363,00	6.363,00	27
PLATAFORMA PISO 2			240		6.363,00	6.363,00	27
SUB TOTAL PLATAFORMA					18.089,00	19.089,00	
TORRE 1	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
TORRE 2	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
TORRE 3	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
TORRE 4	92	92	184	15.640,00	3.605,92	19.245,92	23%
SUB TOTAL TORRES	299	299	598	51.830,00	13.181,68	64.011,68	
ZONAS COMUNES: SALON SOCIAL, GIMNASIO EN PLATAFORMA					400,00	400,00	
AREA TOTAL PROYECTO	299	299	598	51.830,00	31.670,68	83.500,68	

*** 3TORRES DE APARTAMENTOS DE 23 PISOS / 6 APARTAMENTOS POR PISO**

*** 1 TORRE DE APARTAMENTOS DE 23 PISOS / 8 APARTAMENTOS POR PISO**

AREAS VENDIBLES	AREA PROMEDIO	UNIDADES	AREA VENDIBLE			
APTO TIPO A	80,00	299	23.920,00			
APTO TIPO B	90,00	299	26.910,00			
AREA TOTAL VIVIENDA		598	50.830,00			
COMERCIO	50,00	20	1.000,00			
AREA TOTAL VENDIBLE			51.830,00			

PARQUEADEROS VIVIENDA

NORMA		PROYECTO				
	TOTAL	PRIVADOS EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	COMUNES	TOTAL		
PRIVADOS: 1 CADA 1	VISITANTES: 1 CADA 7					

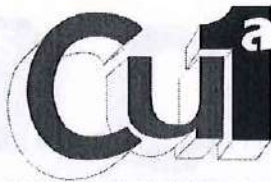


CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



598	85	683	598	85	683		
N° ESPACIOS PARA BICICLETA			59				
N° ESPACIOS PARA MOTO			8				

ETAPA 2							
SUB ETAPA 2B							
				UNIDADES /OBSERVACIONES			
AREA LOTE (SEGÚN PLANO PREDIAL CATASTRAL)		6.127,71		M2			
AREA A CEDER POR CALLE 18		612,52					
AREA A CEDER POR CARRERA 43F		585,70		M2			
AREA TOTALA CEDER POR VIAS:		1.198,22		M2			
AREA NETA:		4.929,49		M2			
APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD PROYECTO							
		NORMA	PROYECTO				
DENSIDAD:	N/A						
EDIFICABILIDAD UAS	5,2293053	25.777,81	24.960,00	M2			
UAS VIVIENDA (FACTOR DE CONVERSION 1.00)		25.777,81	23.460,00	M2			
UAS COMERCIO (FACTOR DE CONVERSION 1.5)		17.185,21	1.500,00	M2			
INDICE DE OCUPACION: 80% DEL LOTE	0,80	3.943,59	3.592,73	M2			
OBLIGACIONES URBANISTICAS PROYECTO							
ZONAS VERDES PUBLICAS							
SUELOS DE CESION OBLIGATORIA PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO		NORMA	PROYECTO	UNIDADES /OBSERVACIONES	VALOR	TOTAL	
CESION B		3.490,88		A PAGAR EN LOTE			
OBSERVACIONES: LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 1,2,3) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D2 Y D3 DENOMINADA EN EL CUADRO CESION TIPO A							
EQUIPAMIENTOS:							
		NORMA	PROYECTO				
1M2 POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA EN DESARROLLO RESIDENCIAL			276,00	M2			



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



1% EN AREA TOTAL CONSTRUIDA EN OTROS USOS		10,00	M2			
* EL BLOQUE D (HOLASA) CONSTRUIRA APARTE DE SU OBLIGACION 991M2 MAS (ESTA CANTIDAD SE CONSIDERA FIJA Y SE DISTRIBUIRA EN SUS UNIDADES DE GESTION)		165,17	M2			
TOTAL OBLIGACION EQUIPAMENTOS:		451,17	M2			

AREAS CONSTRUIDAS

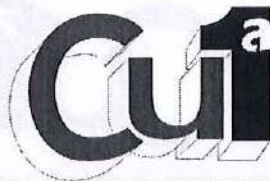
	NUMERO DE APARTAMENTOS (75M2)	NUMERO DE APARTAMENTOS (90M2)	NUMERO TOTAL DE APTOS - PARQUEADEROS	AREA PRIVADA EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	AREA COMUN	AREA TOTAL CONSTRUIDA	RELACION AREA COMUN vs AREA VENDIBLE / PARQ. Vs AREA CONSTRUIDA
SOTANO 1			97		2.763,64	2.763,64	28,50
PLATAFORMA PISO 1			91	1.000,00	2.592,73	3.592,73	28,50
PLATAFORMA PISO 2			127		3.592,73	3.592,73	28,20
SUB TOTAL PLATAFORMA					8.949,10	9.949,10	
TORRE 1	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
TORRE 2	69	69	138	11.730,00	3.191,92	14.921,92	27%
SUB TOTAL TORRES	138	138	276	24.460,00	6.383,84	29.843,84	
ZONAS COMUNES: SALON SOCIAL, GIMNASIO EN PLATAFORMA					300,00	300,00	
AREA TOTAL PROYECTO	138	138	276	24.460,00	15.632,94	40.092,94	

* 2 TORRES DE APARTAMENTOS DE 23 PISOS / 6 APARTAMENTOS POR PISO

AREAS VENDIBLES	AREA PROMEDIO	UNIDADES	AREA VENDIBLE			
APTO TIPO A	80,00	138	11.040,00			
APTO TIPO B	90,00	138	12.420,00			
AREA TOTAL VIVIENDA		276	23.460,00			
COMERCIO	50,00	20	1.000,00			
AREA TOTAL VENDIBLE			24.460,00			

PARQUEADEROS VIVIENDA

NORMA			PROYECTO				
	VISITANTES	TOTAL	PRIVADOS EQUIVALENTE A *AREA	COMUNES	TOTAL		
PRIVADOS: 1 CADA 1	: 1 CADA 7						

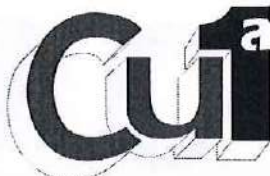


CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



			VENDIBLE				
276	39	315	276	39	315		
N° ESPACIOS PARA BICICLETA			28				
N° ESPACIOS PARA MOTO			8				

ETAPA 3						
SUB ETAPA 3A						
				UNIDADES /OBSERVACIONES		
AREA LOTE (SEGÚN PLANO PREDIAL CATASTRAL)		15.899,40		M2		
AREA A CEDER POR VIAS:		2.667,09		M2		
SUELO DE CESION OBLIGATORIO PARA INICIO DE REDESARROLLO		5.977,22		M2		
AREA NETA:		7.255,09		M2		
APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD PROYECTO						
		NORMA	PROYECTO			
DENSIDAD:	N/A					
EDIFICABILIDAD UAS	5,2293053	37.939,03	25.107,74	M2		
UAS COMERCIO (FACTOR DE CONVERSION 1.5)		25.292,69	9.877,57	M2		
UAS OFICINAS (FACTOR DE CONVERSION 1.5)		32.426,52	15.230,17	M2		
INDICE DE OCUPACION: 80% DEL LOTE	0,80	5.804,06	5.580,55	M2		
OBLIGACIONES URBANISTICAS PROYECTO						
ZONAS VERDES PUBLICAS						
SUELOS DE CESION OBLIGATORIA PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO		NORMA	PROYECTO	UNIDADES /OBSERVACIONES	VALOR	TOTAL
CESION A		5.977,22		A PAGAR EN LOTE		
OBSERVACIONES: LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 1,2,3) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D2 Y D3 DENOMINADA EN EL CUADRO CESION TIPO A						



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

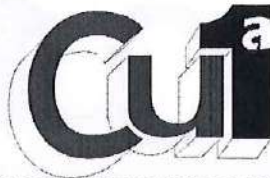


EQUIPAMIENTOS:

	NORMA	PROYECTO			
1% EN AREA TOTAL CONSTRUIDA EN OTROS USOS		196,02	M2		
* EL BLOQUE D (HOLASA) CONSTRUIRA APARTE DE SU OBLIGACION 991M2 MAS (ESTA CANTIDAD SE CONSIDERA FIJA Y SE DISTRIBUIRA EN SUS UNIDADES DE GESTION)		165,17	M2		
TOTAL OBLIGACION EQUIPAMENTOS:		361,19	M2		

AREAS CONSTRUIDAS

			NUMERO TOTAL PARQUEADEROS POR PISO O LOCALES/OFICINAS	AREA PRIVADA EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	AREA COMUN	AREA TOTAL CONSTRUIDA
SOTANO 1			185		5.580,55	5.580,55
SOTANO 2			186		5.580,55	5.580,55
SUB TOTAL PARQUEADEROS					11.161,10	11.161,10
PISO 1 (COMERCIO)			50	3.292,52	2.288,03	5.580,55
PISO 2 (COMERCIO)			50	3.292,52	2.288,03	5.580,55
PISO 3 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 4 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 5 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 6 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 7 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 8 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 9 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 10 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 11 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 12 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 13 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 14 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 15 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 16 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 17 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 18 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
PISO 19 (OFICINAS)			14	765,72	510,48	1.276,20
SUB TOTAL COMERCIO/OFICINAS					13.254,21	32.856,50



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



AREA TOTAL PROYECTO				19.602,29	24.415,31	44.017,60
AREAS VENDIBLES		AREA PROMEDIO	UNIDADES	AREA VENDIBLE		
COMERCIO		65,85	100	6.585,05		
OFICINAS		54,69	238	13.017,24		
AREA TOTAL VENDIBLE				19.602,29		

PARQUEADEROS COMERCIO

NORMA			PROYECTO			
	VISITANTE S: 1 CADA 60M2 DE AREA NETA CONSTRUIDA	TOTAL		COMUNES	TOTAL	
PRIVADOS: 1 CADA 100M2 DE AREA NETA CONSTRUIDA			PRIVADOS EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE			
66	110	176	66	110	176	

PARQUEADEROS OFICINAS

NORMA			PROYECTO			
	VISITANTE S: 1 CADA 200M2 DE AREA NETA CONSTRUIDA	TOTAL		COMUNES	TOTAL	
PRIVADOS: 1 CADA 100M2 DE AREA NETA CONSTRUIDA			PRIVADOS EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE			
130	65	195	130	65	195	

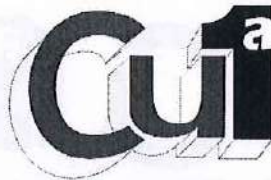
ETAPA 3

SUB ETAPA 3B

		UNIDADES /OBSERVACIONES			
AREA LOTE (SEGÚN PLANO PREDIAL CATASTRAL)	8.569,76	M2			
AREA A CEDER POR VIAS:	1.060,93	M2			
SUELO DE CESION OBLIGATORIO PARA INICIO DE REDESARROLLO	3.490,88	M2			
AREA NETA:	4.017,95	M2			

APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD PROYECTO

	NORMA	PROYECTO			
--	-------	----------	--	--	--



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



DENSIDAD:	N/A						
EDIFICABILIDAD UAS	5,2293053	21.011,09	16.730,17	M2			
UAS COMERCIO (FACTOR DE CONVERSION 1.5)		14.007,39	1.500,00	M2			
UAS OFICINAS (FACTOR DE CONVERSION 1.5)		17.958,19	15.230,17	M2			
INDICE DE OCUPACION: 80% DEL LOTE	0,80	3.214,36	2.789,05	M2			

OBLIGACIONES URBANISTICAS PROYECTO

ZONAS VERDES PUBLICAS

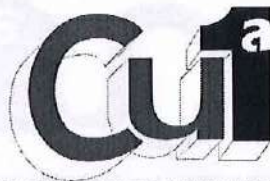
SUELOS DE CESION OBLIGATORIA PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO	NORMA	PROYECTO	UNIDADES /OBSERVACIONES A PAGAR EN LOTE	VALOR	TOTAL	
CESION B	3.490,88					
OBSERVACIONES: LA PRIMERA UNIDAD DE GESTION QUE SE EJECUTE (ENTRE LAS UNIDADES 4,5,6) DEBERA CEDER EL AREA CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO PARQUE DE LAS FLORES LOCALIZADA ENTRE LAS UNIDADES D5 Y D6 DENOMINADA EN EL CUADRO CESION TIPO B						

EQUIPAMIENTOS

	NORMA	PROYECTO				
1% EN AREA TOTAL CONSTRUIDA EN OTROS USOS		140,17	M2			
* EL BLOQUE D (HOLASA) CONSTRUIRA APARTE DE SU OBLIGACION 991M2 MAS (ESTA CANTIDAD SE CONSIDERA FIJA Y SE DISTRIBUIRA EN SUS UNIDADES DE GESTION)		165,17	M2			
TOTAL OBLIGACION EQUIPAMIENTOS:		305,34	M2			

AREAS CONSTRUIDAS

			NUMERO TOTAL DE APTOS - PARQUEADE ROS POR PISO O LOCALES	AREA PRIVADA EQUIVALENT E A *AREA VENDIBLE	AREA COMUN	AREA TOTAL CONSTRU IDA	RELACIO N AREA COMUN vs AREA VENDIBLE / PARQ. Vs AREA CONSTRU IDA
SOTANO 1			31		900,00	900,00	29
PLATAFORMA 1			64	1.000,00	1.789,05	2.789,05	28
PLATAFORMA 2			100		2.789,05	2.789,05	28
SUB TOTAL PARQUEADEROS					5.478,10	6.478,10	
PISO 3			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 4			14	765,72	510,48	1.276,20	



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

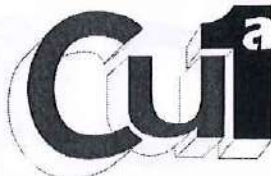


PISO 5			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 6			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 7			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 8			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 9			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 10			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 11			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 12			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 13			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 14			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 15			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 16			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 17			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 18			14	765,72	510,48	1.276,20	
PISO 19			14	765,72	510,48	1.276,20	
SUB TOTAL OFICINAS					8.678,16	21.695,40	
AREA TOTAL PROYECTO			238	13.017,24	14.156,26	28.173,50	
AREAS VENDIBLES		AREA PROMEDIO	UNIDADES	AREA VENDIBLE			
OFICINAS		54,69	238	13.017,24			
COMERCIO		50,00	20	1.000,00			
AREA TOTAL VENDIBLE				14.017,24			
PARQUEADEROS OFICINAS							
NORMA			PROYECTO				
PRIVADOS: 1 CADA 100M2 DE AREA NETA CONSTRUIDA	VISITANTES: 1 CADA 200M2 DE AREA NETA CONSTRUIDA	TOTAL	PRIVADOS EQUIVALENTE A *AREA VENDIBLE	COMUNES	TOTAL		
130	65	195	130	65	195		

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z5_RED_7 y el Acuerdo 62/1999, Acuerdo 038/1990 Decreto 0124/2006.

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

Parágrafo 3: Que el proyecto deberá cumplir con las vías obligadas otorgadas mediante oficio de salida 202230467216 del 28 de octubre de 2022. Y está supeditado al visto bueno de aprobación del plano de incorporación topográfico y del diseño vial, a la aprobación de sección propuesta para espacio público y demás estudios complementarios para el estudio de tráfico.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



ARTÍCULO CUARTO. Hacen parte integrante de esta licencia los planos de urbanización numerados del plano 100 al 104 debidamente sellados, así como el plano único topográfico y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

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

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
5. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.

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

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

ARTÍCULO NOVENO: La vigencia de licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para las etapas 2 y 3, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable manifieste bajo la gravedad de juramento la iniciación de la obra.

ARTÍCULO DECIMO: Siguen vigentes los demás artículos de la resolución C2-2458 de 11 de noviembre de 2022, al igual que su vigencia hasta el 18 de noviembre de 2025.

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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Dieciocho (18) días del mes de marzo del año Dos mil veinticuatro (2024).


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



NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0203
Fecha: 18-mar.-2024
Radicado No. 05001-1-23-0497
Fecha Notificación: 05-abr.-2024
Renuncia a Terminos: ☒ **No**

NOTIFICADO: JUAN CARLOS RESTREPO CORREO
CC. 79146791

NOTIFICADOR: VANESSA BERRIO PÉREZ



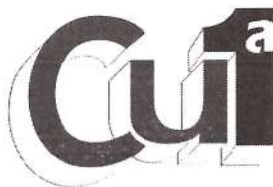
CONSTANCIA EJECUTORIA

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0203/2024
Fecha: 18-mar.-2024
Radicado No. 05001-1-23-0497
Fecha Notificación: 05-abr.-2024
Fecha en Firme: 22-abr.-2024
Vigente hasta: 22-abr.-2027

Curador Urbano
VBP



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0060 de 2025
(Enero 23)
Trámite 05001-1-24-0468

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-0203 DEL 18 DE MARZO 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, 675 de 2001, 810 de 2003, 400 de 1997 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-24-0468 de Julio 26 de 2024, ANGELA CATHERINE RUIZ MARTINEZ, con cédula de ciudadanía N. 1.085.317.196, quien actúa en calidad de apoderada de AMARILO S.A.S, con Nit. 800.185.295-1, empresa que a su vez actúa como apoderada de FERRO LIMITED SUCURSAL COLOMBIA con Nit. 830.120.076-5, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS RESTREPO CORREA, con cedula de ciudadanía N. 79.146.791, actuando en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A FERRO, con Nit. 830.054.539-0, solicitó MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-0203 DEL 18 DE MARZO DE 2024, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1679, ubicado en la Calle 17 No. 43F - 122.
2. Que la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo con Resolución C1-0203 del 18 de marzo de 2024, aclarada mediante resolución C1-0665 de 2024, se encuentra vigente 22 de abril de 2027.
3. Que la modificación de la licencia de urbanización consiste en la redistribución de áreas entre las Unidades de Gestión D2 y D5, etapa 2, (sub etapa 2 A y 2B) y algunos ajustes en las áreas del Plano General de Urbanización en la etapa 1 (UG D1-D4), etapa 2 (UG D2-D5), etapa 3 (UG D3-D6), proyecto D-Holasa, del plan parcial Gran manzana de Simesa.
4. Que presenta Planos de urbanización firmados por el Arquitecto JUAN DAVID FRANCO ECHEVERRI, con matrícula profesional N. 05700-69784.
5. Que mediante escrito de octubre de 2024, radicado con CR-7702 del 16 de diciembre de 2024 el titular manifiesta el cambio de urbanizador, que ya no es el ingeniero CARLOS ALBERTO DIEZ VELEZ con matrícula profesional N. 05202-31703 y que en adelante el urbanizador responsable es el ingeniero civil NICOLAS SERNA MACHADO, con matrícula profesional N. 05202-117783.
6. Que el urbanizador responsable es el ingeniero civil NICOLAS SERNA MACHADO, con matrícula profesional N. 05202-117783.
7. Que presenta copia del plano topográfico actualizado firmado por el ingeniero topógrafo FABIO ALIRIO ORTIZ ORTIZ, con matrícula profesional N. 25335156069
8. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 5.
9. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos en la resolución nacional 1025/2021, para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z5_RED_7, categoría de uso del suelo Áreas y corredor metropolitano de servicios, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 62 de 1999, Acuerdo municipal 038/1990 Decreto municipal 124 de 2006 y demás reglamentaciones complementarias. Además de las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCIÓN C1-0203 DEL 18 DE MARZO DE 2024, a ANGELA CATHERINE RUIZ MARTINEZ, con cédula de ciudadanía N. 1.085.317.196, quien actúa en calidad de apoderada de AMARILO S.A.S, con Nit. 800.185.295-1, empresa que a su vez actúa como apoderada de FERRO LIMITED SUCURSAL COLOMBIA con Nit. 830.120.076-5, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS RESTREPO CORREA, con cedula de ciudadanía N. 79.146.791,

1/4

GLG | RESOLUCIÓN C1-0060 del 23 de Enero de 2025



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



actuando en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO P.A FERRO, con Nit. 830.054.539-0, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1679, ubicado en la Calle 17 No. 43F - 122.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado de la modificación es en la etapa 2, (sub etapa 2 A y 2B) y consiste en la redistribución de áreas entre las Unidades de Gestión D2 y D5, y algunos ajustes en las áreas del Plano General de Urbanización en la etapa 1 (UG D1-D4), etapa 2 (UG D2-D5), etapa 3 (UG D3-D6), tendrá las siguientes características y actualizaciones:

Frente del lote: Variable

Fondo del lote: Variable

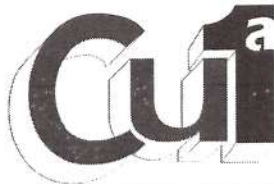
Área bruta del lote: 61.245,00 m²

Área de modificación en la Unidad de gestión D2 y D5: 16.599,42 m²

CUADRO DE ÁREAS ACTUALIZADO:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS								
Nº	ÍTEM	TOTAL	ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3	
			SUBETAPA 1A	SUBETAPA 1B	SUBETAPA 2A	SUBETAPA 2B	SUBETAPA 3A	SUBETAPA 3B
			U.G. 1	U.G. 4	U.G. 2	U.G. 5	U.G. 3	U.G. 6
			m2	m2	m2	m2	m2	m2
1	ÁREA TOTAL PLANO PREDIAL ESPECIAL	61.245,00	13.845,69	6.334,18	7.525,45	9.073,97	15.895,45	8.570,26
2	SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIA	9.452,37	-	-	-	-	5.977,17	3.475,20
	Cesión A	5.977,17					5.977,17	
	Cesión B	3.475,20						3.475,20
3	VÍAS PÚBLICAS	11.682,97	3.001,90	1.233,79	2.174,98	1.531,56	2.657,26	1.083,48
	Calle 17	579,49					378,33	201,16
	Calle 18	1.630,19			686,39	942,88		0,92
	Calle 19	1.678,75	1.025,01	653,74				
	Carrera 43 G	5.744,41	1.976,89		1.488,59		2.278,93	
	Carrera 43 F	2.050,13		580,05		588,68		881,40
	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN	21.135,34	3.001,90	1.233,79	2.174,98	1.531,56	8.634,43	4.558,68
5	ÁREA ÚTIL	40.109,66	10.843,79	5.100,39	5.350,47	7.542,41	7.261,02	4.011,58
	Lote D1-A	2.868,82	2.868,82					
	Manzana D2-5 Lote D-1B	7.974,97	7.974,97					
	Manzana D2-5 Lote D-2	5.350,47			5.350,47			
	Manzana D2-5 Lote D-4	5.100,39		5.100,39				
	Manzana D2-5 Lote D-5	7.542,41				7.542,41		
	Manzana D3-6 Lote D-3	7.261,02					7.261,02	
	Manzana D3-6 Lote D-6	4.011,58						4.011,58

Nota 1. La primera Unidad de Gestión que se ejecute (entre las Unidades 1, 2, 3) deberá ceder el área correspondiente al denominado Parque de Las Flores, localizada entre las Unidades D2 y D3, denominada en el cuadro CESION A y la primera Unidad de Gestión que se ejecute (entre las Unidades 4,5 y 6) deberá ceder el área correspondiente al denominado Parque de Las Flores localizada entre las Unidades D5 y D6, denominada en el cuadro como CESION B.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



7

APROVECHAMIENTOS									
ÍNDICE / DENSIDAD	EXIGIDO NORMA		TOTAL	PROPUESTO					
				ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3	
				SUBETAPA 1A	SUBETAPA 1B	SUBETAPA 2A	SUBETAPA 2B	SUBETAPA 3A	SUBETAPA 3B
				U.G. 1	U.G. 4	U.G. 2	U.G. 5	U.G. 3	U.G. 6
	Indicador	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Índice de Construcción	5,22930	208.451,82	199.475,22	64.339,93	29.089,93	29.089,93	49.116,58	16.431,25	11.407,60
Índice de Ocupación	80%	32.087,73	26.933,78	7.759,46	2.375,78	2.387,00	5.542,97	5.580,55	3.288,03
Área Útil con usos de Servicio y Comercio	40%	16.043,86	18.417,67	477,57	3.077,35	3.077,35	512,80	7.261,02	4.011,58
Densidad	-	-	2.208	1.012	260	260	676	-	-

Nota 2. De acuerdo con el artículo 201 del Acuerdo 062 de 1999, para el cálculo del índice de construcción no se contabiliza: Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, independiente del nivel en el cual se ubique, balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y tapasoles, áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto, instalaciones mecánicas, cuartos técnicos y tanques de agua, piscinas y áreas de portería, las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

CUADRO DE EDIFICABILIDAD UNIDADES DE APROVECHAMIENTO DE SUPERFICIE -UAS-									
USO	EXIGIDO NORMA		TOTAL	PROPUESTO					
				ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3	
				SUBETAPA 1A	SUBETAPA 1B	SUBETAPA 2A	SUBETAPA 2B	SUBETAPA 3A	SUBETAPA 3B
				U.G. 1	U.G. 4	U.G. 2	U.G. 5	U.G. 3	U.G. 6
	Factor de Conversión	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Vivienda	1,00	-	167.234,47	63.862,36	27.585,24	27.585,24	48.201,63	-	-
Comercio	1,50	-	17.377,20	716,36	2.257,04	2.257,04	769,20	9.877,57	1.500,00
Oficinas	1,17	-	23.696,95	-	-	-	-	11.520,05	12.176,89
TOTAL	-	208.451,82	208.308,61	64.578,72	29.842,28	29.842,28	48.970,83	21.397,63	13.676,89

Nota 3. De acuerdo con el artículo 46 del Decreto 124 de 2006, la edificabilidad se registrará mediante un factor de conversión denominado UAS –Unidades de Aprovechamiento de Superficie.

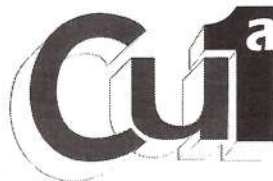
OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS									
EXIGENCIA (Art. 25 del Dec. 124 de 2005)		Indicador	TOTAL	PROPUESTO					
				ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3	
				SUBETAPA 1A	SUBETAPA 1B	SUBETAPA 2A	SUBETAPA 2B	SUBETAPA 3A	SUBETAPA 3B
				U.G. 1	U.G. 4	U.G. 2	U.G. 5	U.G. 3	U.G. 6
Uso			m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
1m2 por cada unidad de vivienda en desarrollo residencial	1,00		2.208	1.012	260	260	676	-	-
1% en área construida en otros usos	1%		318,39	4,78	15,05	15,05	5,13	164,31	114,08
Obligación adicional Bloque D- Holasa según Plan Parcial	-		991,00	165,17	165,17	165,17	165,17	165,17	165,17
TOTAL OBLIGACIÓN			3.517,38	1.182	440	440	846	329	279

Nota 4. De acuerdo con el artículo 24 del Decreto 124 de 2006, en las cesiones de suelo para áreas verdes recreacionales "se ubicarán los núcleos de equipamientos públicos"; en la Planta General se indica su localización.

Nota 5. De acuerdo con el artículo 26 del Decreto 124 de 2006, "El costo y las especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, deben ser equivalentes al costo de construcción de las áreas vendibles que se generen en los desarrollos urbanísticos; razón por la cual, se ha establecido un valor de costos directos de construcción de \$550.000 pesos el metro cuadrado, valor al año 2004; dicho valor deberá ser actualizado conforme a la evolución del IPC desde el año 2004 hasta el momento de realizar el aporte; el valor resultante se incrementará en un quince por ciento (15%) por concepto de costos indirectos."

ARTÍCULO TERCERO: Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de esta resolución.

ARTÍCULO CUARTO: También hacen parte integral de esta resolución todos los documentos que demuestren la debida cancelación de impuestos, contribuciones y expensas a que haya lugar.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



ARTÍCULO QUINTO: Siguen vigentes los demás artículos de la resolución C1-0203 de 18 de marzo de 2024, aclarada mediante resolución C1-0665/2024.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Veintitrés (23) 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

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. **C1-0060**
Fecha: **23-ene.-2025**
Radicado No. **05001-1-24-0468**
Notificación: **23-ene.-2025 4:07 p.m.**
Renuncia a Terminos: ☐ No

Angela Ruiz

NOTIFICADO: **ANGELA CATHERINE RUIZ MARTINEZ**
CC. 1085317196

NOTIFICADOR: **VANESSA BERRIO PÉREZ**



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA



Resolución No. **C1-0060/2025**
Fecha: **23-ene.-2025**
Radicado No. **05001-1-24-0468**
Fecha Notificación: **23-ene.-2025**
Fecha en Firme: **24-ene.-2025**
Vigente hasta: **---**

Curador Urbano
VBP

[Signature]