



202530107104

Fecha Radicado: 2025-03-13 12:41:10



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 con radicado No. 202510075393 del 05/03/2025

VILLA GABRIELA ETAPA II

CR 76 45 S 140

CBML 80980070062

120 Unidades de vivienda

promotoranuevaroca@mt.com.co

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 del Decreto Distrital 341 de 2018, de conformidad con lo regulado en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del Proyecto Villa Gabriela Etapa II, promovido por parte de la Promotora Nueva Roca S.A.S, identificado con NIT 901412587, registrada en esta dependencia como enajenador de vivienda con radicado No. 202230208810 del 17 de Mayo de 2022. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

Página 1 de 2



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202530107104

Fecha Radicado: 2025-03-13 12:41:10



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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


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

Cordialmente,

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Proyectó: Alejandro Restrepo Gomez Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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: PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S	
Balance General Al: 31 de diciembre	De: 2023
Registro No.	
Elaborado Por: BELEN BURGOS MEZA	Día : 10 Mes : marzo Año: 2024

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	\$ 300,000
2 BANCOS	\$ 29,271,884
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	\$ 29,571,884
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	\$ 5,430,909,222
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	\$ 5,430,909,222
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	\$ 100,000
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 TOTAL (15 - 16)	\$ 100,000
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	\$ 709,055,928.00
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21 TERRENOS URBANIZADOS	
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 TOTAL (18 - 28)	\$ 709,055,928.00
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	
3 MUEBLES Y ENSERES	
4 VEHÍCULOS	
5 TOTAL (1 - 4)	
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	
TOTAL ACTIVOS	\$ 6,169,637,034
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO

PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 TOTAL (1 - 4)	
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	\$ 2,868,188,026
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	
9 GASTOS POR PAGAR	
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	\$ 37,054,000
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	\$ 51,728,000
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 TOTAL (6 - 14)	\$ 2,956,970,026
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	\$ 2,867,656,193
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	\$ 2,867,656,193
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 TOTAL (23 - 26)	
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	\$ 100,000,000
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	\$ 105,488,456
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 139,522,359
32 TOTAL (28 - 31)	\$ 345,010,815
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 TOTAL (33 - 35)	
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 TOTAL (37 - 38)	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 6,169,637,034
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

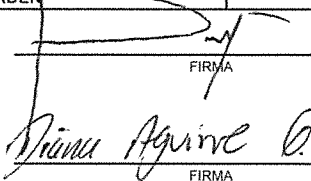
DAVID MESA PEREZ
NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

DIANA VANESA AGUIRRE
NOMBRE Y APELLIDO

267177-T

MATRÍCULA No


 FIRMA

CONTADOR

BELEN


BURGOS MEZA

NOMBRE Y APELLIDOS

TP116092-T

MATRICULA No


FIRMA

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Distrito de</small> <small>Ciencia, Tecnología e Innovación</small>
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: PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023

VENTAS BRUTAS:	\$	
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$	
(1) VENTAS NETAS	\$	
(2) COSTOS DE VENTAS	\$	
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$	
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$	
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$	
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$	
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	-\$	4,220,292
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	-\$	4,220,292
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	165,107,644
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	160,887,352
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	
MENOS: OTROS EGRESOS.....	-\$	505,075
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	160,382,277
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	-\$	20,860,000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$	139,522,277

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

DAVID MESA PEREZ

FIRMA

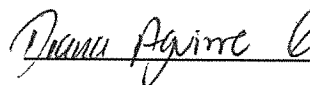


Nombre

REVISOR FISCAL

DIANA VANNESA AGUIRRE

FIRMA



Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

N/A

Nombre


CONTADOR

BELEN BURGOS MEZA

FIRMA



Nombre

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S Expediente Número: _____

Unifamiliar Multifamiliar Lotes

Proyecto Bifamiliar


Nombre del proyecto VILLA GABRIELA II
 Dirección CARRERA 76 # 45 SUR 140 Número de unidad: 120
 Ciudad MEDELLIN
 Costo del proyecto \$ 24,698,605,640
 Venta total del proyecto \$ 25,559,089,920

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 11,840,892,136	
Cooperativas		\$ -	
Créditos	Proveedores	\$ -	
	Particulares	\$ -	
	Socios	\$ 3,428,938,153	
Recursos propios		\$ -	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ -	
	Patrimonio Autónomo	\$ -	
Otros	Especificar:	\$ -	
		\$ 9,428,775,351	
TOTAL		\$ -	

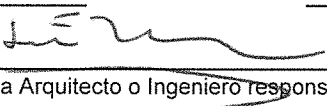
Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ _____
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ _____

Vr. Desembolsado por			Al mes de:	
Bancos	\$ -		Al mes de:	
Proveedores	\$ -		Al mes de:	
Particulares	\$ -		Al mes de:	
Socios	\$ 3,428,938,153.00		Al mes de:	octubre de 2024

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: octubre de 2024
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 0% Al mes de: octubre de 2024



 Firma Contador




 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

BELEN BURGOS MEZA
 Nombre del Contador:

LUIS FERNANDO ZAPATA
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP116092-T

Matrícula Número: 0520205750ANT

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	


PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S Registro No: 05001-4-24-0042
 Representante Legal: DAVID MESA PEREZ Licencia No: C4-0719
 Nombre del Plan: VILLA GABRIELA II Fecha: 1-ago-24
 Localización: CARRERA 76 # 45 SUR 140

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 58,762,927.00			
2	CIMENTACIÓN	\$ 2,363,621,523.00			
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 225,286,184.00			
4	ESTRUCTURA	\$ 2,227,572,928.00			
5	MAMPOSTERÍA	\$ 294,949,739.00			
6	ALISTADO PISOS	\$ 376,970,383.00			
7	CUBIERTA	\$ 9,833,557.00			
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 919,801,939.00			
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 262,825,904.00			
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 253,922,570.00			
11	REVOQUES	\$ 30,474,962.00			
12	ESTUCO				
13	PINTURA	\$ 272,500,187.00			
14	CIELOS RASOS				
15	ENCHAPADOS				
16	ACABADO DE PISOS				
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 458,285,606.00			
18	VIDRIOS	\$ 193,180,291.00			
19	CERRADURAS Y HERRAJES				
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 143,578,227.00			
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 270,727,970.00			
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 2,551,079,957.00			
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 2,718,243,047.00			
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 182,909,266.00			
SUB -TOTAL		\$ 13,814,527,167.00			
25	IMPREVISTOS				
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 2,027,206,226.00			
27	DERECHOS E IMPUESTOS				
SUB -TOTAL		\$ 2,027,206,226.00			
28	TERRENO URBANIZADO				
TOTAL		\$ 15,841,733,393.00			
OBSERVACIONES:					


 FIRMA RESPONSABLE
 MATRÍCULA No 0520205750ANT

FLUJO DE APLICACION DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

INFORMACIÓN PARA

Nombre del Plan o Proyecto: VILLA GABRIELA II **Dirección:** CARRERA 76 # 45 SUR 140

	1 TRIMESTRE	2 TRIMESTRE	3 TRIMESTRE	4 TRIMESTRE	5 TRIMESTRE	6 TRIMESTRE	7 TRIMESTRE	8 TRIMESTRE	9 TRIMESTRE	10 TRIMESTRE
1. BANCOS										
2. COOPERATIVAS										
3. CRÉDITOS PROVEEDORES										
4. CRÉDITOS PARTICULARES										
5. CRÉDITOS SOCIOS	\$ 226,560,687	\$ 61,029,764	\$ 193,990,688	\$ 82,412,940	\$ 95,539,734	\$ 113,956,583	\$ 67,645,297	\$ 74,088,695	\$ 55,844,507	\$ 70,187,310
6. RECURSOS PROPIOS										
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO										
8. OTROS (Indicar)										
TOTAL	\$ 226,560,687	\$ 61,029,764	\$ 193,990,688	\$ 82,412,940	\$ 95,539,734	\$ 113,956,583	\$ 67,645,297	\$ 74,088,695	\$ 55,844,507	\$ 70,187,310

Contador BELEN BURGOS MEZA
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

Matricula No TP116092-T


FIRMA

Representante Legal DAVID MESA PEREZ
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.

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

21 TRIMESTRE		22 TRIMESTRE		23 TRIMESTRE		24 TRIMESTRE		25 TRIMESTRE		TOTAL
\$ 525,712,909		\$ 2,988,998,675		\$ 3,006,101,314		\$ 3,154,085,338		\$ 2,165,993,900		\$ 11,840,892,136
										\$ 3,428,938,153
\$ 525,712,909		\$ 2,988,998,675		\$ 3,006,101,314		\$ 3,154,085,338		\$ 2,165,993,900		\$ 15,269,830,289



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

Certificado generado con el Pin No: 2501226391107096303

Nro Matrícula: 001-1465017

Pagina 1 TURNO: 2025-22839

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 11:33:25 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: 22-02-2023 RADICACIÓN: 2023-9863 CON: ESCRITURA DE: 16-02-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE ETAPA 2 CON AREA DE 3.330.02M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.18275 DE FECHA 22-12-2022 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP EL INMUEBLE OBJETO DE CONSTITUCION DE URBANIZACION ASI:POR ESCRITURA 18275 DEL 22-12-2022 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA NIT.900.102.796-7 , A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP NIT.830.053.812-2 , REGISTRADA EL 16-02-2023 EN LA MATRICULA 001-1465014.ADQUIRIO INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EL INMUEBLE OBJETO DE LOTEADO ASI:-LA M.I. 166413-POR ESCRITURA 4123 DEL 26-11-2007 NOTARIA 20 DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, DE: LAVERDE ESCOBAR ROSA IRENE, LAVERDE ESCOBAR FELICIANA ELVIRA, LAVERDE ESCOBAR ROCIO EMILSE, LAVERDE DUQUE MONICA MARIA, LAVERDE ESCOBAR SAUL DE JESUS, LAVERDE ESCOBAR FLOR ELENA DE LOS DOLORES, LAVERDE ESCOBAR DANIEL EDUARDO, LAVERDE DUQUE JORGE HERNAN, A : INVERSIONES LA ESCOBAR S.C.A , REGISTRADA EL 08-05-2008 EN LA MATRICULA 001-166413.POR ESCRITURA 3679 DEL 31-12-2002 NOTARIA 20 DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION DE: ESCOBAR DE LAVERDE GABRIELA ROSA, A : LAVERDE ESCOBAR ROSA IRENE, LAVERDE ESCOBAR FELICIANA ELVIRA, LAVERDE ESCOBAR ROCIO EMILSE, LAVERDE ESCOBAR DANIEL EDUARDO, LAVERDE DUQUE JORGE HERNAN, LAVERDE ESCOBAR SAUL DE JESUS, LAVERDE ESCOBAR FLOR ELENA DE LOS DOLORES, LAVERDE DUQUE MONICA MARIA, REGISTRADA EL 21-03-2003 EN LA MATRICULA 001-166413.POR SENTENCIA SN DEL 09-10-1991 JUZG.2.DE FAMILIA DE MEDELLIN ADJUDICACION POR SUCESION, DE: LAVERDE VELEZ JOSE ANTONIO, A : ESCOBAR BETANCUR GABRIELA ROSA, REGISTRADA EL 12-11-1991 EN LA MATRICULA 001-166413.-LA M.I. 001-1316766POR ESCRITURA 4123 DEL 26-11-2007 NOTARIA 20 DE MEDELLIN APORTE A SOCIEDAD, DE: LAVERDE ESCOBAR ROSA IRENE, LAVERDE ESCOBAR FELICIANA ELVIRA, LAVERDE ESCOBAR ROCIO EMILSE, LAVERDE ESCOBAR DANIEL EDUARDO, LAVERDE ESCOBAR SAUL DE JESUS, LAVERDE DUQUE MONICA MARIA, LAVERDE ESCOBAR FLOR ELENA DE LOS DOLORES, LAVERDE ESCOBAR GABRIEL ANTONIO, LAVERDE DUQUE JORGE HERNAN, A : INVERSIONES LA ESCOBAR S.C.A , REGISTRADA EL 08-05-2008 EN LA MATRICULA 001-1316766.POR ESCRITURA 3045 DEL 15-10-2004 NOTARIA 18 DE MEDELLIN DECLARACION PARTE RESTANTE DE: LAVERDE ESCOBAR ROSA IRENE, LAVERDE ESCOBAR FELICIANA ELVIRA, LAVERDE ESCOBAR ROCIO EMILSE, LAVERDE ESCOBAR DANIEL EDUARDO, LAVERDE DUQUE JORGE HERNAN, LAVERDE ESCOBAR GABRIEL ANTONIO, LAVERDE ESCOBAR SAUL DE JESUS, LAVERDE ESCOBAR FLOR ELENA DE LOS DOLORES, LAVERDE DUQUE MONICA MARIA, REGISTRADA EL 13-03-2006 EN LA MATRICULA 001-1316766.P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 18275 DEL 22-12-2022 NOTARIA 15 DE MEDELLIN ENGLOBE DE LAS M.I. 001-166413 Y 001-1316766 DE: INVERSIONES LA ESCOBAR S.A.S. NIT.900.102.796-7 , REGISTRADA EL 16-02-2023 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-1465013 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO. P A R A G R A F O: POR ESCRITURA 18275 DEL 22-12-2022 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN LOTEADO DE LA M.I. 001-1465013 A : INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA NIT.900.102.796-7 , REGISTRADA EL 16-02-2023 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-1465014 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO



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

Certificado generado con el Pin No: 2501226391107096303

Nro Matrícula: 001-1465017

Pagina 2 TURNO: 2025-22839

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 11:33:25 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

1) SIN DIRECCION MUNICIPIO DE MEDELLIN-ANT

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1465014

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-02-2023 Radicación: 2023-9863

Doc: ESCRITURA 18275 del 22-12-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP NIT.830.053.812-2

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2023-4199

Fecha: 01-09-2023

LO CORREGIDO EN LA COMPLEMENTACION: " ALIANZA". 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: 2025-22839

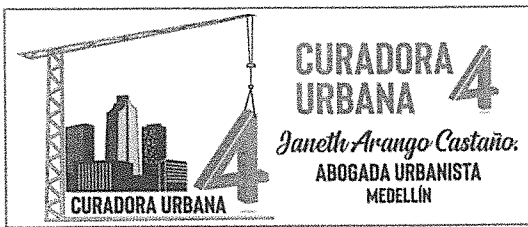
FECHA: 22-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

REGISTRADORA PRINCIPAL



RESOLUCIÓN No.C4-0719 DEL 1 DE AGOSTO DE 2024
Radicado. 05001-4-24-0042

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.

LA CURADORA URBANA CUARTA DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de Junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

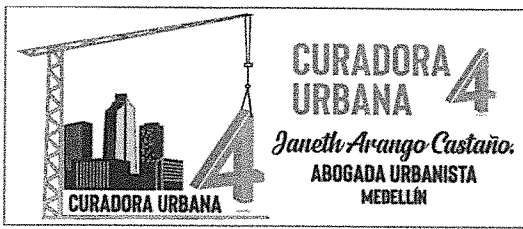
CONSIDERANDO

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-24-0042, del 30 de Enero de 2024, el señor **DAVID MESA PEREZ**, identificado con la C.C. 8.127.010, actuando como representante legal de la sociedad **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S**, identificada con Nit. 901412587-8, titular de la licencia y debidamente autorizado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.S** identificada con Nit. 860531315-3, como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIPO**, propietario del predio localizado en la CR 76 NRO 45SUR -140, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1465017, solicitó **MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 12 de Marzo de 2024.
- 3) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y la Circular 46 de 2013 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación.
- 4) Que el solicitante manifestó en el Formulario Único Nacional que se trata de Vivienda de Interés Social (VIS).
- 5) Que presentó planos anteriores aprobados por la Curaduría Urbana 4 de Medellín según licencia No. C4-0244 del 14 de febrero de 2023, donde se aprueban 120 viviendas en 5 pisos con un área construida de 7158.02 m² que fue ejecutoriada el 2 de marzo de 2023, por tanto aún se encuentra vigente.
- 6) Adicionalmente se presentan copias de las licencias anteriores C4-0912 del 27/05/2022, que fue ejecutoriada el 15 de junio de 2022 y por tanto también se encuentra vigente.
- 7) Que las licencias anteriores amparan el PUG y la licencia de urbanización y construcción para las Etapas 1 y 2.
- 8) Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos los cuales no se presentaron, por lo tanto no se hicieron parte de la solicitud. Además, se realizó publicación en el periódico El Colombiano el día 14 de marzo de 2023, ya que algunas de las citaciones no fueron recibidas.



- 9) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 1025 del 31 de diciembre de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 10) Que el inmueble se encuentra en el área de planeamiento SA_DE_5 Plan parcial La florida, unidad de actuación Urbanística número 6, categoría de uso del suelo Corredor de actividad múltiple de cobertura zonal, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Decreto Municipal N° 1960 del 12 de diciembre de 2012, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia y cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 11) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por el Arquitecto **JUAN FERNANDO FRANCO CORREA**, con matrícula profesional No. A05322005-71771511.
- 12) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil **CESAR AUGUSTO ESPINAL MONTOYA** con matrícula profesional No. 05202-60670ANT.
- 13) Que presenta revisión estructural independiente firmado por el ingeniero civil **JESUS HUMBERTO ARANGO TOBÓN** con matrícula profesional No. 2844.
- 14) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil **JAIME EDUARDO HINCAPIE AGUILAR** con matrícula profesional No. 02007 ANT.
- 15) Que el constructor responsable de las obras es el ingeniero civil **LUIS FERNANDO ZAPATA CHAVARRIAGA** con matricula profesional No. 0520205750ANT.
- 16) Que presentan plano topográfico firmado por el topógrafo **PEDRO PABLO PULGARÍN GOMEZ** con matrícula profesional **No. 01-10733**
- 17) Que adicionalmente el ingeniero civil **CARLOS ALBERTO ANGEL** con matricula profesional **No. 0520205750ANT** presenta la propuesta estructural de las ménsulas de los puentes peatonales del proyecto.
- 18) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana y sobretasa bomberil, según recibo No. 91186210 y el pago de las expensas al curador urbano.
- 19) Que presenta conceptos positivos por parte de la subdirección de planeación territorial y estratégica de ciudad del municipio, como respuesta al radicado 201910155042 por medio del cual se establece la siguiente sección vial para el proyecto:

Carrera 6 entre las calles 3 y la quebrada la manguala	
2 calzadas	10.00 m c/u
Separador central (en zona verde)	7.00 m
Zonas verdes laterales	1.00 m c/u



verde)	
Zonas verdes laterales (franjas de amoblamiento)	1.00 m c/u
Andenes laterales (franja de circulación)	2.00 m c/u
Sección Publica	33.00 m
Antejardines laterales	3.00 m c/u
Código sección vía	A-A

- 20) Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
- 21) Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.

En mérito de lo expuesto,

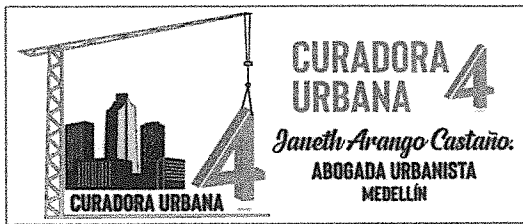
RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a la sociedad **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S**, identificada con Nit. 901412587-8, **POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIAS VIGENTES C4-0912 DEL 2022 (URBANIZACIÓN) Y C4-0244 DE 2023 (LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA ETAPA 2), Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.** Para el predio localizado en la CR 76 NRO 45SUR -140, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1465017.

PARÁGRAFO: Que el inmueble objeto de la presente actuación surge como parte del loteo para las etapas de desarrollo del PUG generado de las matrículas 001-166413 y 1316766.

ARTICULO SEGUNDO: El proyecto aprobado mediante la presente Resolución posee las siguientes características:

Estrato:	Vivienda estrato 3
POR CONSTRUCCIÓN	
Área total de ampliación vivienda:	609.95 m2
Área total de modificación vivienda:	7158.02 m2
Área de modificación Urbanismo:	6035.16 m2
Número de pisos proyecto:	5 pisos
Número de destinaciones:	120 viviendas (VIS)
Área total construida proyecto:	7767.97 m2



Uso actual de la edificación:
Tipología actual del proyecto:

Residencial
Multifamiliar

Destinaciones totales:

120 Viviendas (VIS)

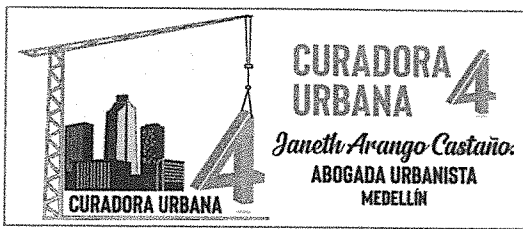
ETAPA 2						
TORRE	PISO	APARTAMENTO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	TIPO	CIRCULACION
Torre tipo C	S3	9701	50,64	47,77	VIS	45,20
	S3	9702	52,42	50,04	VIS	
	S3	9703	52,42	50,04	VIS	
	S3	9704	50,64	47,77	VIS	
Torre tipo B	S3	9705	50,92	47,70	VIS	17,38
	S3	9706	56,55	53,21	VIS	
	S3	9707	56,55	53,01	VIS	
	S3	9708	54,74	50,88	VIS	
Torre tipo C	S2	9801	50,64	47,77	VIS	45,20
	S2	9802	52,42	50,04	VIS	
	S2	9803	52,42	50,04	VIS	
	S2	9804	50,64	47,77	VIS	
Torre tipo B	S2	9805	56,55	53,21	VIS	22,82
	S2	9806	50,92	47,70	VIS	
	S2	9807	56,74	53,01	VIS	
	S2	9808	54,55	50,88	VIS	
Torre tipo A	S2	9809	54,74	50,88	VIS	22,82
	S2	9810	56,74	53,01	VIS	
	S2	9811	50,59	47,70	VIS	
	S2	9812	50,59	47,70	VIS	
Torre tipo A	S2	9813	50,59	47,70	VIS	22,82
	S2	9814	50,59	47,70	VIS	
	S2	9815	56,74	53,01	VIS	
	S2	9816	54,74	50,88	VIS	
Torre tipo C	S1	9901	50,64	47,77	VIS	45,20
	S1	9902	52,42	50,04	VIS	
	S1	9903	52,42	50,04	VIS	
	S1	9904	50,64	47,77	VIS	
Torre tipo B	S1	9905	56,55	53,21	VIS	17,53
	S1	9906	50,92	47,70	VIS	



	S1	9907		56,74	53,01	VIS	
	S1	9908		54,55	50,88	VIS	
Torre tipo A	S1	9909		54,55	50,88	VIS	17,53
	S1	9910		56,74	53,01	VIS	
	S1	9911		50,59	47,70	VIS	
	S1	9912		56,21	53,21	VIS	
	S1	9913		56,21	53,21	VIS	
Torre tipo A	S1	9914		50,59	47,70	VIS	17,53
	S1	9915		56,74	53,01	VIS	
	S1	9916		54,55	50,88	VIS	
	P1	0101		50,64	47,77	VIS	
Torre tipo C	P1	0102		52,42	50,04	VIS	45,95
	P1	0103		52,42	50,04	VIS	
	P1	0104		50,64	47,77	VIS	
	P1	0105		50,92	47,70	VIS	
Torre tipo B	P1	0106		56,55	53,21	VIS	24,44
	P1	0107		56,55	53,01	VIS	
	P1	0108		54,74	50,88	VIS	
	P1	0109		54,74	50,88	VIS	
Torre tipo A	P1	0110		56,55	53,01	VIS	24,52
	P1	0111		56,21	53,21	VIS	
	P1	0112		50,59	47,70	VIS	
	P1	0113		50,59	47,70	VIS	
Torre tipo A	P1	0114		56,21	53,21	VIS	24,52
	P1	0115		56,55	53,01	VIS	
	P1	0116		54,74	50,88	VIS	
	P2	0201		50,64	47,77	VIS	
Torre tipo C	P2	0202		52,42	50,04	VIS	45,20
	P2	0203		52,42	50,04	VIS	
	P2	0204		50,64	47,77	VIS	
	P2	0205		50,92	47,70	VIS	
Torre tipo B	P2	0206		56,55	53,21	VIS	17,53
	P2	0207		56,55	53,01	VIS	
	P2	0208		54,74	50,88	VIS	
	P2	0209		54,74	50,88	VIS	
Torre tipo A	P2	0210		56,55	53,01	VIS	17,53
	P2	0211		56,21	53,21	VIS	



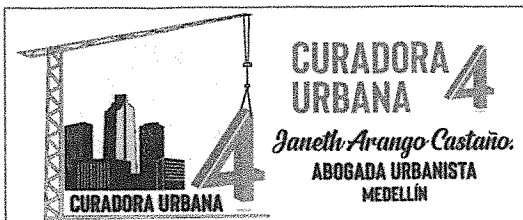
	P2	0212		50,59	47,70	VIS	
Torre tipo A	P2	0213		50,59	47,70	VIS	
	P2	0214		56,21	53,21	VIS	
	P2	0215		56,55	53,01	VIS	
	P2	0216		54,74	50,88	VIS	17,53
	P3	0301		50,64	47,77	VIS	
Torre tipo C	P3	0302		52,42	50,04	VIS	
	P3	0303		52,42	50,04	VIS	
	P3	0304		50,64	47,77	VIS	45,20
	P3	0305		56,55	53,21	VIS	
Torre tipo B	P3	0306		50,92	47,70	VIS	
	P3	0307		56,74	53,01	VIS	
	P3	0308		54,55	50,88	VIS	22,82
	P3	0309		54,55	50,88	VIS	
Torre tipo A	P3	0310		56,74	53,01	VIS	
	P3	0311		50,59	47,70	VIS	
	P3	0312		56,21	53,21	VIS	22,82
	P3	0313		56,21	53,21	VIS	
Torre tipo A	P3	0314		50,59	47,70	VIS	
	P3	0315		56,74	53,01	VIS	
	P3	0316		54,55	50,88	VIS	22,82
	P4	0401		50,64	47,77	VIS	
Torre tipo C	P4	0402		52,42	50,04	VIS	
	P4	0403		52,42	50,04	VIS	
	P4	0404		50,64	47,77	VIS	45,20
	P4	0405		56,55	53,21	VIS	
Torre tipo B	P4	0406		50,92	47,70	VIS	
	P4	0407		56,74	53,01	VIS	
	P4	0408		54,55	50,88	VIS	17,53
	P4	0409		54,55	50,88	VIS	
Torre tipo A	P4	0410		56,74	53,01	VIS	
	P4	0411		50,59	47,70	VIS	
	P4	0412		56,21	53,21	VIS	17,53
	P4	0413		56,21	53,21	VIS	
Torre tipo A	P4	0414		50,59	47,70	VIS	
	P4	0415		56,74	53,01	VIS	
	P4	0416		54,55	50,88	VIS	17,53



Torre tipo C	P5	0501	50,64	47,77	VIS	45,20
	P5	0502	52,42	50,04	VIS	
	P5	0503	52,42	50,04	VIS	
	P5	0504	50,64	47,77	VIS	
Torre tipo B	P5	0505	50,92	47,70	VIS	17,53
	P5	0506	56,55	53,21	VIS	
	P5	0507	56,55	53,01	VIS	
	P5	0508	54,74	50,88	VIS	
Torre tipo A	P5	0509	54,74	50,88	VIS	17,53
	P5	0510	56,55	53,01	VIS	
	P5	0511	56,21	53,21	VIS	
	P5	0512	50,59	47,70	VIS	
Torre tipo A	P5	0513	50,59	47,70	VIS	17,53
	P5	0514	56,21	53,21	VIS	
	P5	0515	56,55	53,01	VIS	
	P5	0516	54,74	50,88	VIS	
TOTAL		120	6441,44	6059,54		800,49

ZONAS COMUNES		
TANQUES		84,41
BASURAS		90,65
PORTERIA		14,98
CIRCULACION		34,56
PARQUEADERO CUB. CARROS		125,76
CIRCULACION		49,37
SALON SOCIAL		71,33
SALON COPROPIEDAD		25,84
ADMINISTRACION		19,67
BAÑOS		9,47
TOTAL CONSTRUIDA		526,04

RESUMEN ETAPA 2	
PISO	AREA CONSTRUIDA
S3	487.46
S2	1048.27
S1	1049.50
P1	1155.79



P2	1134.53
P3	974.72
P4	958.85
P5	958.85
TOTAL	7767.97

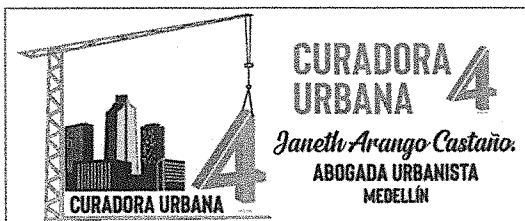
ETAPA 2			
AREA CONSTRUIDA SOTANOS	CIRCULACION	274,03	m ²
	APARTAMENTOS	2136,14	m ²
	ZONAS COMUNES	175,06	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA SOTANOS		2585,23	m ²
AREA CONSTRUIDA PISO 1	CIRCULACION	119,43	m ²
	APARTAMENTOS	861,06	m ²
	ZONAS COMUNES	175,30	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDA PISO 1		1155,79	m ²
AREA CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES	CIRCULACION	407,03	m ²
	APARTAMENTOS	3444,24	m ²
	ZONAS COMUNES	175,68	m ²
TOTAL AREA CONSTRUIDAS PISOS SUPERIORES		4026,95	m ²
TOTAL AREAS CONSTRUIDAS ETAPA 2		7767,97	m ²

PARÁGRAFO 1: El cuadro de áreas para propiedad horizontal es el que contiene el plano sellado que hace parte integrante de la presente Resolución en el cual se indican las áreas privadas por destinación y las comunes de la edificación.

PARÁGRAFO 2: Que de acuerdo con lo establecido en Decreto municipal N° 1960 del 12 de diciembre de 2012, y en lo aprobado en la resolución C4-0912 de 2022 el proyecto genera, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas determinadas en el plan parcial la Florida para la Unidad de Actuación N° 6

Obligaciones urbanísticas:

	NORMA/PLAN PARCIAL		U.A.U.6
	U.A.U.6	TOTAL	ETAPA 2
AREA BRUTA	22015,78	36903,32	6035,16



AREA A CEDER EN VIAS	5164,00	5501,00	1150,02
AREA A CEDER EN RETIROS A QUEBRADA Y AMBIENTAL	3478,00	9435,00	1555,12
ARE NETA LOTE (MENOS VIAS Y RETIROS)	13373,78	21967,32	3330,02
AREA A CEDER EN EQUIPAMIENTOS			
DENSIDAD (100 VIV/HA)			
INDICE DE OCUPACION (45% A.N.L.)	6018,20	9885,29	1155,79
INDICE DE CONSTRUCCION (1,00 A.B.L.)			

PARÁGRAFO 3: En todo caso el proyecto deberán cumplir con obligaciones urbanísticas de acuerdo con las cuantías y los procedimientos que para tal efecto establezca la Secretaria de Gestión y Control Territorial y el Departamento administrativo de Planeación de Medellín.

PARÁGRAFO 4: Los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y sellados hacen parte integral de esta Resolución.
Los planos arquitectónicos corresponden a 13 planchas para torre tipo A, 14 planchas para Torre tipo B, 14 planchas para Torre tipo C, 6 planchas de zonas comunes, y 2 planchas de planos generales.

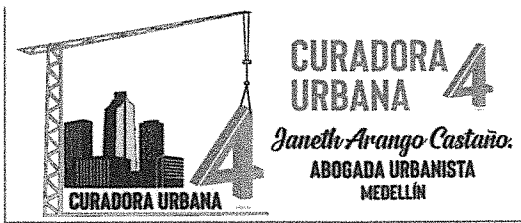
PARÁGRAFO 5: Cualquier cambio o modificación que se pretenda realizar al proyecto aprobado con esta resolución, deberá ser previamente aprobado por el Curador Urbano.

ARTÍCULO TERCERO: Cualquier cambio o modificación que se pretenda realizar al proyecto aprobado con esta resolución, deberá ser previamente aprobado por el Curador Urbano.

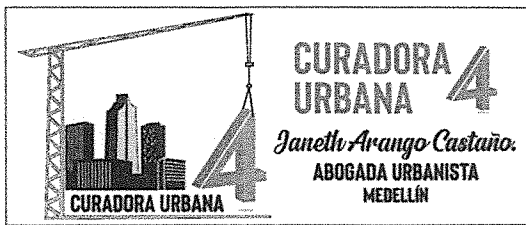
ARTÍCULO CUARTO: La expedición de esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTÍCULO QUINTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.



3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.



16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

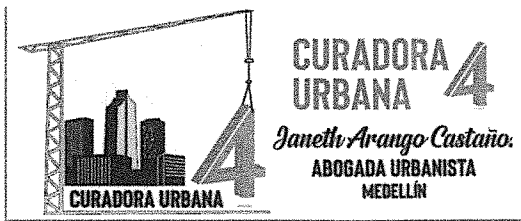
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

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

1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.
2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 113 de 2017 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
3. 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.
4. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
5. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
6. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015.

ARTÍCULO SÉPTIMO: De acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

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 licencia de construcción conserva la vigencia de la resolución No. C4-0244 del 14 de febrero de 2023, es decir, de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

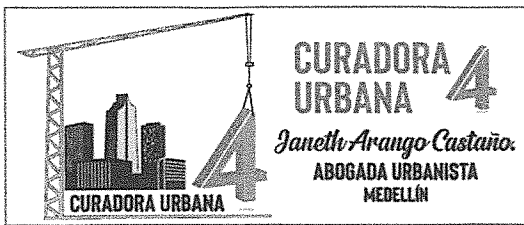
ARTÍCULO DÉCIMO: Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: 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 el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

Dada en Medellín, a los uno (1) días del mes de agosto de dos mil veinticuatro (2024).


JANETH ARANGO CASTAÑO
Curadora Urbana Cuarta de Medellín

Proyectó: DPE



NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-0719 DEL 1 DE AGOSTO DE 2024

El día de hoy 13 agosto 24, a las _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO David Mesa Perez.

EL NOTIFICADOR Manuela Gutiérrez C.

C.C. 8.127.010

C.C. 1234988511

Nombre: Resolución notificada al correo

Nombre: _____

Dirección: promotoranuevarocadmi.com.co Teléfono: _____

Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Administrativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

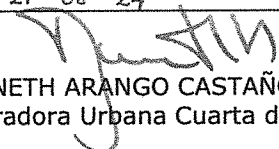
Renuncia al término para interponer recursos: SI NO

Firma: Renuncia por correo.

Fecha: 20-08-24

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 21-08-24

Fecha certificación 21-08-24


JANETH ARANGO CASTAÑO
Curadora Urbana Cuarta de Medellín

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO VILLA GABRIELA
ETAPA 2**

I. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

a) Las Partes:

1. PROMITENTE VENDEDORA.		
<p>DAVID MESA PÉREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.127.010, quien obra en calidad de Gerente y, como tal, en nombre y representación de la sociedad comercial con domicilio principal en Medellín denominada PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S., identificada con NIT. 901.412.587-8, constituida por documento privado de los Accionistas del veintiuno (21) de julio de 2020, inscrito en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el dieciocho (18) de septiembre de 2020, bajo el número 20835 del Libro IX del registro mercantil, con amplias facultades estatutarias para celebrar este acto, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal de dicha compañía expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.</p>		
Dirección de Notificación: _____	Teléfono: _____	Correo Electrónico: _____
Sociedad que en adelante y para los efectos de este CONTRATO se denominará la PROMITENTE VENDEDORA.		

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).			
Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>
Nombre: _____		Nombre: _____	
NIT. / C.C.: _____	Teléfono: _____	NIT. / C.C.: _____	Teléfono: _____
Dirección de Notificación: _____		Dirección de Notificación: _____	
Correo Electrónico: _____		Correo Electrónico: _____	
Representante Legal: _____	No. C.C. _____	Representante Legal: _____	No. C.C. _____
Estado Civil: _____	Porcentaje de Participación: _____	Estado Civil: _____	Porcentaje de Participación: _____
Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>	Persona Natural <input type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>
Nombre: _____		Nombre: _____	
NIT. / C.C.: _____	Teléfono: _____	NIT. / C.C.: _____	Teléfono: _____
Dirección de Notificación: _____		Dirección de Notificación: _____	
Correo Electrónico: _____		Correo Electrónico: _____	
Representante Legal: _____	No. C.C. _____	Representante Legal: _____	No. C.C. _____

Estado Civil: _____	Porcentaje de Participación: _____	Estado Civil: _____	Porcentaje de Participación: _____
Persona(s) que en adelante y para todos los efectos de este CONTRATO se denominará(n) <i>-de manera conjunta en caso de ser varios-</i> , el PROMITENTE COMPRADOR .			

b) Objeto:

UNIDAD INMOBILIARIA PROMETIDA EN VENTA (VIS): _____	No.: _____
---------------------------------------------------------------	----------------------

c) Precio y Forma de Pago:

VALOR TOTAL: Una suma de dinero equivalente a ___ SMLMV , liquidados al valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente del año en que se suscriba la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a esta PROMESA, que se estimó al momento de la vinculación al PROYECTO, en la suma de \$ _____ PESOS M.L.C.	FORMA DE PAGO: Se encuentra establecida en la Cláusula Quinta de este CONTRATO. Fondo de Inversión Colectiva No.: _____
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II. CONDICIONES GENERALES.

CONSIDERACIONES

1. Que mediante documento privado suscrito el primero (1°) de diciembre de 2020, las sociedades PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S., quien obró en calidad de Fideicomitente Promotor y Beneficiario Promotor (en adelante también se podrá denominar como el "**FIDEICOMITENTE PROMOTOR**"), y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien obró en calidad de Fiduciaria (en adelante, la "**FIDUCIARIA**"), celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria (en adelante, el "**CONTRATO DE FIDUCIA**"), varias veces modificado, que dio origen al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, identificado con NIT. 830.053.812-2, a través del cual se instrumenta la comercialización y desarrollo del Proyecto Inmobiliario de Vivienda de Interés Social y Prioritario (VIS - VIP) denominado VILLA GABRIELA, por exclusiva cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
2. Que el nombre asignado al Patrimonio Autónomo constituido por la celebración del CONTRATO DE FIDUCIA antes descrito, tal como se indicó en el Numeral 1 anterior, es: FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP (en adelante, el "**FIDEICOMISO**"), cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA.
3. Que de acuerdo con lo establecido en la Ley 1796 de 2016, para todos los efectos, se deja expresa constancia que la PROMITENTE VENDEDORA es el "Constructor" de la Etapa 2 del PROYECTO, mientras que el FIDEICOMISO es el "Enajenador de Vivienda" del mismo (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016). No obstante, son de cargo y responsabilidad de la PROMITENTE VENDEDORA todas las obligaciones de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma, pues si bien el FIDEICOMISO es el Enajenador de Vivienda, las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad son de responsabilidad única y exclusiva de la PROMITENTE VENDEDORA en su calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quien es el responsable de la estructuración, gerencia, comercialización, construcción y desarrollo del Proyecto VILLA GABRIELA.
4. Que en el CONTRATO DE FIDUCIA se estipuló que la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, permitirá el desarrollo, por cuenta y riesgo exclusivo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, de la ETAPA 2 del Proyecto Inmobiliario denominado VILLA GABRIELA. Dicha ETAPA 2 será ejecutada como un Desarrollo Inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997,

sobre el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465017 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, con un área aproximada de 3.330,02 metros cuadrados, ubicado en el sector La Florida del Corregimiento de San Antonio de Prado de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia (en adelante, el **"INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN"**), la cual estará conformada por un total aproximado de ciento veinte (120) Unidades de Vivienda de Interés Social (VIS) distribuidas en seis (6) Torres (en adelante, el **"PROYECTO"**).

5. Que, para la comercialización del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR actuará en el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA como PROMITENTE VENDEDORA, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA, quien responderá ante los promitentes compradores que se vinculen al PROYECTO por la calidad de la obra, las garantías, el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos del estatuto del consumidor.

La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO será, por tanto, la propietaria del INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN sobre el cual se ejecutará la ETAPA 2 del Proyecto VILLA GABRIELA, pero no tendrá injerencia en el desarrollo de la misma o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para la PROMITENTE VENDEDORA en el presente CONTRATO.

6. Que la PROMITENTE VENDEDORA tiene absoluta libertad para contratar con quienes considere pertinente la ejecución del PROYECTO, siguiendo en todo momento las normas legales vigentes.
7. Que, conforme a lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA, la PROMITENTE VENDEDORA tiene impartidas instrucciones a la FIDUCIARIA, en calidad de vocera del FIDEICOMISO, titular del INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, para que a la terminación del mismo y cumplidas las obligaciones pactadas en este CONTRATO, transfiera a título de venta, a favor del PROMITENTE COMPRADOR, la UNIDAD INMOBILIARIA resultante del PROYECTO identificada en el Literal b) de las Condiciones Específicas de este CONTRATO.

Que, en virtud de las Consideraciones anteriormente expuestas, las cuales hacen parte integral del presente CONTRATO, la PROMITENTE VENDEDORA y el PROMITENTE COMPRADOR, quienes en conjunto se denominarán las **"PARTES"** y cada uno de ellos como la **"PARTE"**, han decidido celebrar el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO VILLA GABRIELA ETAPA 2 (en adelante el **"CONTRATO DE PROMESA"** o simplemente el **"CONTRATO"** o la **"PROMESA"**), que además de las normas legales, se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: La PROMITENTE VENDEDORA promete y se obliga mediante este documento a que la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, transfiera a título de compraventa a favor del PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho real de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble que hará parte de la ETAPA 2 (VIS) del Proyecto Inmobiliario VILLA GABRIELA (en adelante, la **"UNIDAD INMOBILIARIA"**):

- *Apartamento No. _____ (nomenclatura provisional), inmueble destinado a Vivienda de Interés Social, situado en el piso _____ de la Torre ____ del PROYECTO VILLA GABRIELA - ETAPA 2 (VIS), con un área construida aproximada de _____ metros cuadrados y un área privada construida aproximada de _____ metros cuadrados, cuya ubicación y linderos están determinados en el plano que hace parte integrante de este CONTRATO como Anexo No. 3.*

PARÁGRAFO PRIMERO. ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: La PROMITENTE VENDEDORA deja expresa constancia que el área privada construida antes señalada corresponde al área cubierta de la UNIDAD INMOBILIARIA, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, tales como muros de cierre, de fachada y que se separan el bien privado de áreas comunes, columnas, buitrones, etc., de conformidad con la definición contenida en el Artículo 3° de la Ley 657 de 2001, por lo tanto, por efectos de ajuste en diseño y en construcción, dicha área podrá aumentar o disminuir hasta en un cinco por ciento (5%), sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de su parte. En este evento no habrá lugar ni al aumento ni a la disminución del valor establecido la Cláusula Quinta de este CONTRATO. Por el contrario, si el área privada construida antes señalada aumenta más de un cinco por ciento (5%), habrá lugar al aumento del valor indicado en la Cláusula Quinta, o a la rebaja del mismo si el área disminuye. En este último evento, las PARTES se obligan a ajustar el PRECIO de la UNIDAD

INMOBILIARIA de acuerdo con el valor del metro cuadrado establecido en el presente CONTRATO, sin que pueda ser superior al máximo fijado por la ley para este tipo de proyectos y sin que haya lugar a la terminación del CONTRATO ni a la aplicación de la Cláusula Penal para ninguna de las PARTES, por lo que con el ajuste del PRECIO se entenderá dirimida cualquier controversia sobre la cabida de la UNIDAD INMOBILIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. CUERPO CIERTO: No obstante, la mención efectuada del área prometida en venta, la UNIDAD INMOBILIARIA se promete en venta como cuerpo cierto, de tal forma que las PARTES renuncian a iniciar cualquier reclamación con relación al área, cabida y/o linderos declarados y los que realmente sean transferidos. Igualmente, dicha UNIDAD INMOBILIARIA será transferida con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, estado de habitabilidad, usos, costumbres y servidumbres activas o pasivas legalmente constituidas, o que consten en títulos anteriores, o que exijan las autoridades competentes por razón del suministro de servicios públicos, constituidas o por constituir; la cual, por tratarse de una Vivienda de Interés Social (VIS), no comprende ningún tipo de acabados de obra blanca, lo que se denomina "obra gris".

PARÁGRAFO TERCERO. DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD INMOBILIARIA: El PROMITENTE COMPRADOR acepta que la descripción, el área y los linderos particulares definitivos de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta se incorporarán en los planos de propiedad horizontal que se protocolicen con la escritura pública mediante la cual se someta el PROYECTO al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con las solemnidades establecidas en la Ley 675 de 2001.

Igualmente, el PROMITENTE COMPRADOR acepta que la nomenclatura asignada a la UNIDAD INMOBILIARIA y al PROYECTO es provisional, ya que la definitiva será la que les asigne la autoridad administrativa correspondiente de la ciudad de Medellín, lo cual no implica una variación a la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta o incumplimiento alguno del presente CONTRATO. Por su parte, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur será la encargada de asignar el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria a la UNIDAD INMOBILIARIA prometida, una vez califique el Reglamento de Propiedad Horizontal al que sea sometido el PROYECTO.

PARÁGRAFO CUARTO. DESTINACIÓN: La destinación de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta es única y exclusivamente para vivienda; esta destinación no podrá ser variada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

Igualmente, el PROMITENTE COMPRADOR deberá tener en cuenta que todos los muros de la UNIDAD INMOBILIARIA son estructurales, en consecuencia, no pueden suprimirse ni reformarse. Por lo anterior, cada vez que vaya a efectuar una reforma deberá solicitar la previa aprobación del Consejo de Administración, observando el procedimiento que se deje previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que sea sometido el PROYECTO.

SEGUNDA. PREDIO SOBRE EL CUAL SE CONSTRUIRÁ EL PROYECTO: La PROMITENTE VENDEDORA adelantará la construcción del PROYECTO sobre el INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN, el cual se encuentra identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465017 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Medellín - Zona Sur y cuenta con un área aproximada de 3.330,02 metros cuadrados, cuya descripción, cabida y linderos obran en la escritura pública número 18.275 del veintidós (22) diciembre de 2022, otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, los cuales se transcriben a continuación:

*"**LOTE ETAPA 2:** Un lote de terreno ubicado en el Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, Departamento de Antioquia, con un área aproximada de **3.330,02 M2**, cuyo perímetro está comprendido entre los puntos 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 10, punto de partida, del Plano No. 4/8, en escala 1:250, elaborado por la firma **GRUPO ATALAYA**, que linda: **POR EL ORIENTE:** 1. – Partiendo del punto 10 al punto 11, en línea recta y en distancia de 12,94 ML; 2. – Del punto 11 al punto 12, en línea curva y en distancia de 33,32 ML; **POR EL SUR:** 3. – Del punto 12 al punto 13, en línea recta y en distancia de 47,93 ML; 4. – Del punto 13 al punto 14, en línea recta y en distancia de 43,74 ML; **POR EL OCCIDENTE:** 5. – Del punto 14 al punto 15, en línea recta y en distancia de 49,08 ML; **POR EL NORTE:** 6. – Del punto 15 al punto 10, punto de partida, en línea recta y en distancia de 52,58 ML; según Plano No. 4/8, en escala 1:250, elaborado por la firma **GRUPO ATALAYA.**"*

PARÁGRAFO. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: El predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465017, sobre el cual se construirá el PROYECTO, fue adquirido por el FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, así:

- En mayor extensión adquirió el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, por transferencia de dominio que a título de Adición a Fiducia Mercantil efectuó a su favor la sociedad INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA, mediante la Sección Tercera de la escritura pública número 18.275 del veintidós (22) diciembre de 2022, otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín.
- Posteriormente, mediante la Sección Cuarta de la misma escritura pública número 18.275 del veintidós (22) diciembre de 2022, otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, efectuó Declaraciones de Constitución de Urbanización respecto del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465014, surgiendo, entre otros, el INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465017.

TERCERA. RÉGIMEN DE COPROPIEDAD: El PROYECTO estará sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos exigidos por la Ley 675 de 2001, según el Reglamento que para el efecto elaborará la PROMITENTE VENDEDORA de manera previa a la transferencia a título de venta de la UNIDAD INMOBILIARIA a favor del PROMITENTE COMPRADOR, el cual deberá ser aprobado y suscrito por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: En la transferencia que se efectúe de la UNIDAD INMOBILIARIA se entenderá incluido el porcentaje de copropiedad que a esta corresponda en los bienes y zonas comunes que conformen el PROYECTO, en la proporción que se determine para cada bien de dominio privado en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que sea sometido el mencionado PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL RPH: En virtud del sometimiento que se hará del PROYECTO al régimen de la Ley 675 de 2001, el PROMITENTE COMPRADOR, sus sucesores en el dominio y los ocupantes a cualquier título de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta quedan obligados a aceptar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y a destinar dicha UNIDAD INMOBILIARIA al uso exclusivo determinado en el mismo Reglamento. Por lo anterior, el PROMITENTE COMPRADOR manifiesta expresamente su obligación de cubrir los gastos de administración de la Copropiedad que correspondan a la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este CONTRATO, de conformidad con la proporción que se establezca en el Reglamento.

CUARTA. ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO: Las especificaciones generales, diseños y demás características del PROYECTO y de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta han sido definidas por la PROMITENTE VENDEDORA y aceptadas por el PROMITENTE COMPRADOR, las cuales constan en los anexos que hacen parte integrante del presente CONTRATO y que se describen a continuación, documentos e información que el PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar, y que servirán como norma para regir las relaciones entre las PARTES con el fin de establecer lo que el PROMITENTE COMPRADOR puede exigir y lo que la PROMITENTE VENDEDORA está obligada a entregar:

- Plano Arquitectónico y Estructural de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta.
- Listado de Especificaciones de Entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- Plano General del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO. MODIFICACIONES DEL PROYECTO: Las PARTES expresamente hacen constar que el presente CONTRATO se celebra bajo la modalidad de venta sobre planos con calidades definidas (Artículo 913 del Código de Comercio), lo cual implica que la PROMITENTE VENDEDORA podrá adoptar cambios en el PROYECTO durante su ejecución en cuanto a las especificaciones generales, distribución, diseño, accesos, entre otros, para alcanzar la viabilidad del mismo, sin necesidad de obtener el consentimiento del PROMITENTE COMPRADOR, lo anterior con ocasión de: **a)** situaciones imprevisibles generadas en el mercado de materiales que obliguen a la PROMITENTE VENDEDORA a cambiarlos, siempre que dichos cambios no alteren sustancialmente la calidad de la obra y/o el área de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta; **b)** exigencias de las normas urbanísticas o ambientales; **c)** necesidades y exigencias del mercado; **d)** ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos; **e)** exigencias de las normas urbanísticas y de construcción; y **f)** exigencias formuladas por las autoridades competentes, sean Municipales, Departamentales o Nacionales, con el fin de expedir los permisos necesarios para la ejecución del PROYECTO (licencias urbanísticas y/o ambientales), respecto a: **(i)** número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del PROYECTO, nomenclatura, etc., **(ii)** ubicación y/o diseño de la portería de acceso y del lobby o hall de entrada, **(iii)** número de parqueaderos de privados o de visitantes, **(iv)** ubicación y/o diseño de zonas y bienes comunes, **(v)** circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, etc.

Así las cosas, el PROMITENTE COMPRADOR acepta desde ahora las modificaciones que por las razones anteriormente expuestas sea necesario efectuar en la UNIDAD INMOBILIARIA y/o en el PROYECTO, las cuales, en todo caso, no podrán desmejorar las especificaciones contempladas en el Plano Arquitectónico que hace parte integrante de este CONTRATO como Anexo No. 3.

PARÁGRAFO SEGUNDO. MANIFESTACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR RESPECTO AL PROYECTO VILLA GABRIELA: El PROMITENTE COMPRADOR expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que el Proyecto Inmobiliario VILLA GABRIELA se ejecutará en varias etapas que se constituirán como desarrollos inmobiliarios independientes entre sí, sin que respecto a su ejecución total exista compromiso alguno para la PROMITENTE VENDEDORA en cuanto al desarrollo o no de una o varias etapas futuras, las cuales podrán ser o no construidas, o en cuanto a su concepción urbanística y arquitectónica. En virtud de lo anterior, la PROMITENTE VENDEDORA conservará plena libertad para determinar el diseño, número y tipo de bienes de dominio particular y los bienes comunes que conformarán los desarrollos inmobiliarios futuros, con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas y de construcción, y por las autoridades competentes del municipio de Medellín.
2. Que la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta estará ubicada en la ETAPA 2 del Proyecto VILLA GABRIELA, la cual estará integrada por edificios con unidades inmobiliarias tipo VIS (Vivienda de Interés Social) y será absolutamente independiente en cuanto a su concepción urbanística, reglamentación, etc., respecto a las demás etapas.
3. Que cada una de las etapas que conformen el Proyecto Inmobiliario general VILLA GABRIELA estarán regidas por un Reglamento de Propiedad Horizontal independiente, en los cuales, entre otros ítems, se describirán los bienes privados de cada desarrollo inmobiliario, se indicarán los bienes comunes ubicados en cada uno de ellos destinados al servicio de los propietarios de la respectiva etapa y se establecerán los coeficientes de copropiedad, todo conforme a la Ley 675 de 2001 y aquellas normas que la modifiquen, complementen o adicionen.
4. Que ha sido claramente informado, que conoce y acepta el PROYECTO, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente CONTRATO en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, a la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución del PROYECTO.

PARÁGRAFO TERCERO. PUBLICIDAD: Las imágenes contenidas en los elementos publicitarios del PROYECTO son ilustrativas y, por lo tanto, pueden presentar modificaciones. Además, contienen elementos de apreciación estética que son interpretación del artífice y no comprometen a la PROMITENTE VENDEDORA.

En caso de que al PROMITENTE COMPRADOR se le llegare a entregar un catálogo promocional y planos ambientados del PROYECTO, estos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la autoridad administrativa competente, pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a la PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO CUARTO. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a hacer entrega de las obras de urbanismo y servicios públicos del PROYECTO, de conformidad con las exigencias de las autoridades urbanísticas que para el efecto sean competentes y de la(s) respectiva(s) Empresa(s) Prestadora(s) de Servicios Públicos.

PARÁGRAFO QUINTO. PERMISO DE VENTAS: La PROMITENTE VENDEDORA radicó los documentos exigidos por el Artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda ante la autoridad administrativa competente del Municipio de Medellín.

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El PRECIO de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta es una suma de dinero equivalente a _____ (____) **SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES**, liquidados al valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente del momento en que se suscriba la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a esta PROMESA, que se estimó al momento de la vinculación del PROMITENTE COMPRADOR al PROYECTO, en la suma de _____ **PESOS M.L.C. (\$ _____)**, la cual el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar tal como a continuación se establece:

1. La suma de _____ **PESOS M.L.C. (\$ _____)**, como cuota inicial, que será pagada a la orden de la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, al Fondo de Inversión Colectiva No. _____, por instrucción expresa de la PROMITENTE VENDEDORA, de

acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cumplir expresamente, así.

VALOR Y FORMA DE PAGO					
Valor Total:		A) Cuota Inicial:		b) Subsidio:	
\$ _____		\$ _____		\$ _____	
c) Crédito Largo Plazo:					
\$ _____					
Cronograma de Pago de Cuota Inicial					
Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1	\$ _____	_____	17	\$ _____	_____
2	\$ _____	_____	18	\$ _____	_____
3	\$ _____	_____	19	\$ _____	_____
4	\$ _____	_____	20	\$ _____	_____
5	\$ _____	_____	21	\$ _____	_____
6	\$ _____	_____	22	\$ _____	_____
7	\$ _____	_____	23	\$ _____	_____
8	\$ _____	_____	24	\$ _____	_____
9	\$ _____	_____	25	\$ _____	_____
10	\$ _____	_____	26	\$ _____	_____
11	\$ _____	_____	27	\$ _____	_____
12	\$ _____	_____	28	\$ _____	_____
13	\$ _____	_____	29	\$ _____	_____
14	\$ _____	_____	30	\$ _____	_____
15	\$ _____	_____	31	\$ _____	_____
16	\$ _____	_____	32	\$ _____	_____

Nota 1: La diferencia entre el valor de _____ (_____) **SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES** al momento de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a esta PROMESA y el valor estimado se ajustará en la última cuota de este Plan de Pagos. Por lo anterior, el PRECIO se reajustará de acuerdo con dichos Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes del momento en que se suscriba la referida escritura pública, para lo cual, en caso de ser el PRECIO final inferior al proyectado, se devolverá el excedente por parte de la PROMITENTE VENDEDORA al PROMITENTE COMPRADOR, o en caso de ser superior al proyectado, se cancelará el saldo insoluto por parte del PROMITENTE COMPRADOR mediante cuota extra, de manera previa a la firma de la respectiva escritura de transferencia.

Nota 2: La PROMITENTE VENDEDORA declara haber recibido a su entera satisfacción, en la fecha de firma de este CONTRATO y a través del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, la suma de _____ **PESOS M.L.C. (\$ _____)**.

- La suma de _____ **PESOS M.L.C. (\$ _____)**, pagadera con el producto de un subsidio familiar de vivienda que el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a tramitar

ante la entidad de su elección, a la orden de la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, por instrucción expresa de la PROMITENTE VENDEDORA.

Nota: En el evento que el PROMITENTE COMPRADOR solicite cualquiera de los subsidios contemplados en la ley como forma de pago del PRECIO, deberá dar cumplimiento a todas las obligaciones y requisitos que sean exigidos por las entidades correspondientes, así como aportar la totalidad de los documentos que le sean requeridos por estas, sin que ello comprometa o genere responsabilidad alguna para la PROMITENTE VENDEDORA, por ser esta ajena a dicha situación, en forma tal que si dicho subsidio fuere negado, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a la PROMITENTE VENDEDORA.

3. La suma de _____ PESOS M.L.C. (\$ _____), pagadera con el producto de un crédito que el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a tramitar ante la entidad financiera de su elección, cuyos recursos el PROMITENTE COMPRADOR y la PROMITENTE VENDEDORA autorizan desde ahora, con la firma del presente CONTRATO, para que sean abonados directamente a las obligaciones que la PROMITENTE VENDEDORA tenga a favor de la entidad financiera que haya desembolsado el crédito para financiar la ejecución del PROYECTO y, en caso de no tener obligaciones pendientes, para que dicha suma sea desembolsada al FIDEICOMISO.
4. Adicionalmente, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar a la orden de la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, por instrucción expresa de la PROMITENTE VENDEDORA, antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a esta PROMESA, los aportes para el pago de los gastos de Derechos Notariales, Impuesto de Rentas y Derechos de Registro (gastos de escrituración) que se causen por la transferencia a su favor de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto del presente CONTRATO, cuyo valor total corresponderá, aproximadamente, al tres por ciento (3%) del valor total de la UNIDAD INMOBILIARIA indicado al inicio de la presente Cláusula, lo cual no hace parte del PRECIO.
5. Aplica / No Aplica . Al valor indicado al inicio de esta Cláusula, se le otorgó un descuento de _____ PESOS M.L.C. (\$ _____).

PARÁGRAFO PRIMERO. SOPORTE DE LOS PAGOS: El pago de las cuotas establecidas en la presente Cláusula se efectuará en las fechas y en los plazos aquí señalados, en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA cuyo No. de Encargo es: _____. El PROMITENTE COMPRADOR se obliga a enviar el soporte del pago (consignación o transferencia electrónica) al correo electrónico: _____.

PARÁGRAFO SEGUNDO. INTERESES DE MORA: El retardo en el pago de las sumas descritas en la presente Cláusula dará derecho a la PROMITENTE VENDEDORA a causar y cobrar, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la ley. En este evento de mora, la PROMITENTE VENDEDORA se reserva la posibilidad de extinguir la totalidad del plazo y, por consiguiente, hacer exigible el saldo del PRECIO, los intereses de mora y demás gastos que se causen, sin perjuicio de la Cláusula Penal estipulada más adelante en este CONTRATO. De conformidad con lo establecido en el Artículo 1653 del Código Civil Colombiano, el PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que acepta que los pagos que efectúe se imputen primeramente a los intereses que tengan pendientes de cancelar, si los hubiere, y el excedente al capital adeudado.

PARÁGRAFO TERCERO. Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la firma de la escritura pública de compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA, no se ha obtenido la subrogación o desembolso del crédito de que trata el Numeral 3 de esta Cláusula, o el desembolso del subsidio de que trata el Numeral 2 de esta misma Cláusula, por causas imputables al PROMITENTE COMPRADOR -*quien tiene un plazo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa para realizar todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por la respectiva entidad para obtener el desembolso efectivo de la suma de dinero objeto del crédito y/o subsidio, según corresponda*-, este reconocerá y pagará a partir de dicha fecha, a favor de la PROMITENTE VENDEDORA, a través del FIDEICOMISO, intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la ley sobre la suma objeto del crédito y/o subsidio, sin perjuicio de que la PROMITENTE VENDEDORA o el FIDEICOMISO puedan ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de dicha suma y de la Cláusula Penal establecida en este CONTRATO.

SEXTA. CRÉDITO Y/O SUBSIDIO: En el evento que el PROMITENTE COMPRADOR solicite, tramite u obtenga de una entidad financiera o de cualquier otra entidad, un crédito o subsidio para pagar las sumas descritas en los Numerales 2 y/o 3,

respectivamente, de la Cláusula Quinta anterior, en los términos establecidos a continuación, expresamente autoriza a dicha entidad para que entregue tal suma a la entidad financiera que haya desembolsado el crédito para financiar la ejecución del PROYECTO y, en caso de no tener obligaciones pendientes, para que sea entregada al FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, obligándose a realizar en un plazo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este CONTRATO, todos los trámites y a suscribir todos los documentos exigidos por la entidad correspondiente para obtener el desembolso efectivo de la suma de dinero objeto del crédito o subsidio.

PARÁGRAFO PRIMERO. TRÁMITE DE SOLICITUD DEL CRÉDITO O SUBSIDIO:

- A. Para pagar las sumas descritas en los Numerales 2 y/o 3 de la Cláusula Quinta anterior, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a realizar los trámites del crédito y/o subsidio, a presentar la solicitud a la entidad correspondiente y a obtener su aprobación, ocho (8) meses calendario antes de la fecha estipulada en el presente CONTRATO para la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, debiendo cumplir con todos los requisitos exigidos por dicha entidad para el otorgamiento del crédito y/o subsidio.
- B. En todo caso, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a entregar a la PROMITENTE VENDEDORA la carta de aprobación del crédito y/o subsidio, según corresponda, y demás documentos que sean necesarios para legalizar el préstamo y/o subsidio, con mínimo seis (6) meses de anticipación a la fecha establecida en este CONTRATO para la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA. Vencido este plazo sin que el PROMITENTE COMPRADOR haya acreditado la aprobación del crédito y/o del subsidio, la PROMITENTE VENDEDORA podrá, a su elección: (i) cobrar al PROMITENTE COMPRADOR intereses liquidados a la tasa de mora más alta permitida por las disposiciones legales vigentes, sobre la suma descrita en los Numerales 2 y/o 3 de la Cláusula Quinta anterior, según corresponda, hasta la fecha en que la entidad elegida por el PROMITENTE COMPRADOR emita la carta de aprobación del crédito y/o subsidio, según corresponda, o hasta la fecha en que el PROMITENTE COMPRADOR suministre los recursos necesarios para atender la totalidad del saldo del PRECIO, evento en el cual conservarán vigencia los derechos y obligaciones derivados del presente CONTRATO; y/o (ii) requerir por comunicación escrita al PROMITENTE COMPRADOR, dirigida a la dirección física y/o de correo electrónico suministrada por este en el presente CONTRATO, para que en un plazo de ocho (8) días hábiles siguientes a dicha comunicación cumpla con su obligación de presentar la solicitud de crédito y/o subsidio, según corresponda, o suministre los recursos necesarios para atender la totalidad del saldo del PRECIO. Si transcurrido este término la obligación no se ha cumplido, la PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado unilateralmente el presente CONTRATO por incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR, sin necesidad de otra formalidad adicional, pudiendo hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante en este CONTRATO y quedando autorizada la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, para devolver sin intereses y previa deducción de la mencionada Cláusula Penal, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento por parte del PROMITENTE COMPRADOR a cuenta de este negocio, en la medida que haya disponibilidad de recursos en el FIDEICOMISO.
- C. En el evento que la entidad elegida por el PROMITENTE COMPRADOR para el otorgamiento del crédito y/o subsidio, según corresponda, previo cumplimiento de todos los trámites y con el lleno de los requisitos, no apruebe el crédito y/o subsidio solicitado por el PROMITENTE COMPRADOR o lo otorgue parcialmente, este dispondrá de un término adicional de treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de la comunicación escrita de la entidad respectiva, para proceder a cancelar el saldo pendiente, siempre y cuando la PROMITENTE VENDEDORA haya recibido la mencionada comunicación emitida por la entidad con mínimo seis (6) meses de anticipación a la fecha establecida en este CONTRATO para la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA. Vencido el término de treinta (30) días comunes señalado en el presente Literal C sin que el PROMITENTE COMPRADOR hubiere cancelado el saldo pendiente, la PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado el presente CONTRATO por incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR, sin necesidad de otra formalidad adicional, pudiendo hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante en este CONTRATO y quedando autorizada la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, para devolver sin intereses y previa deducción de la Cláusula Penal, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento a cuenta de este negocio, en la medida que haya disponibilidad de recursos en el FIDEICOMISO.
- D. Se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR y podrá entonces la PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente este CONTRATO, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, pudiendo hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante en este CONTRATO y quedando autorizada la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, para devolver sin intereses y previa

deducción de la Cláusula Penal, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento por parte del PROMITENTE COMPRADOR a cuenta de este negocio, en la medida que haya disponibilidad de recursos en el FIDEICOMISO, si la entidad respectiva desistiere o negare el crédito y/o subsidio al PROMITENTE COMPRADOR, según corresponda, por una cualquiera de las siguientes causas:

- Por falsedad, reticencia, inconsistencias o ambigüedad en la información que el PROMITENTE COMPRADOR hubiere presentado.
 - Porque el PROMITENTE COMPRADOR no allegare oportunamente los documentos solicitados por dicha entidad.
 - Porque el PROMITENTE COMPRADOR esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
 - Porque el PROMITENTE COMPRADOR adquiera con posterioridad a la fecha de este CONTRATO otras deudas que a criterio de la entidad afecten su capacidad de endeudamiento.
- E. La solicitud del crédito y/o subsidio, según corresponda, es un trámite de absoluta responsabilidad del PROMITENTE COMPRADOR, quien se obliga: (i) a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad seleccionada, todos los documentos exigidos para la concesión del préstamo y/o subsidio, (ii) a asumir todos los gastos que se generen por el otorgamiento de dicho crédito y/o subsidio, (iii) a cumplir con los demás requisitos exigidos para el efecto, y (iv) a mantener vigente la aprobación del crédito y/o subsidio, según corresponda, hasta tanto se efectúe el desembolso del mismo, sin que pueda alegar en ningún momento frente a la PROMITENTE VENDEDORA como causa para no mantener la aprobación del crédito y/o subsidio vigente, las demoras que se presenten por causa o con ocasión de la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, cualquiera sea la causa de dichas demoras.

El PROMITENTE COMPRADOR declara igualmente conocer todos los requisitos exigidos por la entidad en mención para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito y/o subsidio, según corresponda, en forma tal que, si esta negare el préstamo y/o subsidio, tal negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a la PROMITENTE VENDEDORA.

- F. La obligación del PROMITENTE COMPRADOR en cuanto a la presentación de la solicitud de crédito y/o subsidio, según corresponda, a la respectiva entidad se extiende a la realización de todos los actos exigidos por dicha entidad hasta obtener, (i) o la subrogación del crédito y/o subsidio a favor de la entidad financiera que haya desembolsado el crédito para financiar la ejecución del PROYECTO, (ii) o el desembolso de dicho crédito y/o subsidio, según corresponda, a favor del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP en caso de no tener la PROMITENTE VENDEDORA obligaciones pendientes. Cualquier costo originado para el estudio del crédito, avalúos, estudio de títulos, apertura de cuentas, etc., será asumido por el PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO. INTERESES DE SUBROGACIÓN: Sobre la suma prevista en el Numeral 3 de la Cláusula Quinta anterior, el PROMITENTE COMPRADOR reconocerá y pagará al FIDEICOMISO intereses mensuales vencidos, liquidados a la tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito constructor vigente en el momento de la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta por parte de la PROMITENTE VENDEDORA a favor del PROMITENTE COMPRADOR, en los términos expresados en este CONTRATO, hasta la fecha de la subrogación o desembolso efectivo de dicho crédito por parte de la respectiva entidad financiera. El PROMITENTE COMPRADOR declara conocer, entender y aceptar que los intereses de subrogación se causan y, por consiguiente, deben cancelarse, toda vez que para la fecha de entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA no ha cancelado el PRECIO total de la misma, por ser parte de dicho valor el producto del crédito otorgado por la entidad financiera elegida por el PROMITENTE COMPRADOR, precio que se entiende completamente pagado solo hasta la subrogación o desembolso del crédito.

El PROMITENTE COMPRADOR expresamente acepta que: (i) es libre de elegir a la entidad de su preferencia para pagar la suma descrita en el Numeral 3 de la Cláusula Quinta anterior, no obstante, los trámites de subrogación podrán tardar más con entidades diferentes a la que financie el PROYECTO, y (ii) no podrá dejar de pagar los intereses de subrogación argumentando para ello las demoras que se puedan presentar en el trámite, consecución y desembolso del crédito aprobado por la respectiva entidad o la subrogación del mismo, ni podrá argumentar a su favor las demoras en que se incurran por causa o con ocasión de la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, cualquiera sea la causa de dichas demoras.

PARÁGRAFO TERCERO. RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO: Conforme a lo establecido en el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, modificado por el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, el subsidio familiar de vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad, irregularidades o graves inconsistencias en la documentación o información presentada para acreditar los requisitos para ser beneficiario de dicho subsidio. Igualmente, de conformidad con lo previsto en el Artículo 2.1.1.3.1.5.3 del Decreto 1077 de 2015, en el evento que se compruebe que hubo falsedad o imprecisiones en la documentación o información presentada para acreditar los requisitos para ser beneficiario del mencionado subsidio familiar de vivienda con posterioridad a la asignación del mismo, pero previa transferencia de la vivienda respectiva, se modificará el acto de asignación con el fin de excluir el hogar respecto del cual se comprobó falsedad o imprecisiones.

En cualquiera de los casos anteriores, ninguno de los miembros mayores de edad del hogar postulante podrá solicitar de nuevo un subsidio familiar de vivienda durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 30 de la Ley 3ª de 1991. Adicionalmente, la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda deberá dar traslado de las actuaciones realizadas a la Fiscalía General de la Nación, para que se inicien las investigaciones pertinentes.

SÉPTIMA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: La PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN sobre el cual se desarrollará el PROYECTO es de exclusiva propiedad del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, voceado y administrador por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., que no ha sido enajenado por acto anterior al presente y que la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta será transferida libre de todo gravamen, condiciones resolutorias del dominio o suspensivas, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, hipotecas, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio, con excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido el PROYECTO y a las servidumbres existentes y/o que se tengan que constituir para el desarrollo del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO. SANEAMIENTO: La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta por evicción y vicios redhibitorios, en los casos de la ley, quien hace suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a la FIDUCIARIA al FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. MANIFESTACIONES PARTICULARES DEL PROMITENTES COMPRADOR: El PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que:

- La PROMITENTE VENDEDORA será quien responda exclusiva, directa, principal y personalmente por la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, en los casos de ley.
- Renuncia frente a la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO, a las respectivas acciones en los términos de los Artículos 1909, 1916 y 1923 del Código Civil, declarando vencidos los plazos para ejercer tales acciones frente a ALIANZA y el FIDEICOMISO, ya que como se dijo en el Inciso anterior, la obligación de saneamiento la asume en forma directa la PROMITENTE VENDEDORA, obligándose a mantener indemne a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO como llamada en garantía y/o sustituyéndolos procesalmente.

PARÁGRAFO TERCERO. HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN Y SERVIDUMBRES: La PROMITENTE VENDEDORA, a través del FIDEICOMISO, podrá: (i) gravar el INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN con hipoteca abierta a favor de la entidad financiera que financie la construcción el PROYECTO, gravamen que será desafectado en lo que hace relación a la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, en la misma escritura en que se transfiera al PROMITENTE COMPRADOR su dominio, cuyos gastos notariales, de rentas y registro serán cancelados en su totalidad por la PROMITENTE VENDEDORA, y (ii) constituir sobre el INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN la(s) servidumbre(s) que sea(n) exigida(s) por la empresa prestataria de los servicios para la extensión de redes de servicios públicos. Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes de dominio particular que conforman el PROYECTO.

OCTAVA. ENTREGA MATERIAL:

1. La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a efectuar la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este CONTRATO el _____ (____) de _____ del año 20____, siempre y cuando no ocurra algún EVENTO EXTRAÑO definido en el Parágrafo Primero de esta Cláusula y el PROMITENTE COMPRADOR esté cumpliendo a cabalidad con la totalidad de las obligaciones establecidas a su cargo en esta PROMESA.

2. No obstante, el señalamiento del plazo anterior, la PROMITENTE VENDEDORA gozará de un periodo de gracia de seis (6) meses para efectuar la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, contados a partir de la fecha estipulada en el Numeral 1 anterior.
3. Si vencidos los términos establecidos en los Numerales 1 y 2 anteriores y/o superado el EVENTO EXTRAÑO, la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA no se hubiere realizado, la PROMITENTE VENDEDORA reconocerá y pagará al PROMITENTE COMPRADOR durante un término máximo de seis (6) meses, contados a partir del vencimiento del periodo de gracia mencionado en el Numeral 2 anterior, a título de compensación por todos los perjuicios que pudiere sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto tres por ciento (0,3%) del total de las sumas que el PROMITENTE COMPRADOR haya pagado a cuenta de este negocio. En todo caso, esta suma se considerará por las PARTES completamente indemnizatoria, por lo que no habrá lugar a que en este evento el PROMITENTE COMPRADOR aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas a su favor por parte de la PROMITENTE VENDEDORA.

Se deja expresa constancia y así lo declara y acepta el PROMITENTE COMPRADOR, que el reconocimiento de la compensación de que trata este Numeral 3 por demora en la entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA será cancelado directamente por la PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la radicación de la cuenta de cobro por parte del PROMITENTE COMPRADOR en la dirección física y/o de correo electrónico suministrada por la PROMITENTE VENDEDORA en el presente CONTRATO, siempre y cuando: (i) la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este CONTRATO esté debidamente registrada, (ii) la PROMITENTE VENDEDORA haya realizado la liquidación definitiva de los gastos notariales, rentas y registro por la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, y (iii) el PROMITENTE COMPRADOR se encuentre al día en el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas a su cargo en este CONTRATO.

4. Pasado el sexto (6°) mes de estarse reconociendo por la PROMITENTE VENDEDORA la suma compensatoria establecida en el Numeral 3 anterior, sin que se produzca la entrega material efectiva de la UNIDAD INMOBILIARIA, se entiende que ha habido incumplimiento por parte de la PROMITENTE VENDEDORA.
5. Las PARTES convienen y así lo pactan expresamente, que los plazos anteriores se cumplirán siempre y cuando no exista incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR u ocurra algún EVENTO EXTRAÑO definido en el Parágrafo Primero de esta Cláusula, caso en el cual los plazos anteriormente establecidos se entenderán suspendidos durante el término que dure el incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR y/o el EVENTO EXTRAÑO.
6. Una vez la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta esté terminada y lista para su entrega, la PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber por escrito al PROMITENTE COMPRADOR a la dirección física y/o de correo electrónico que este haya suministrado en el presente CONTRATO, quien deberá comparecer a recibirla en la fecha, hora y en el lugar indicados en la carta de aviso. Si el PROMITENTE COMPRADOR no se presentare a recibir la UNIDAD INMOBILIARIA en la fecha, hora y en el lugar indicados en la carta de aviso, la PROMITENTE VENDEDORA hará una nueva citación por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, indicando la nueva fecha, hora y lugar. Si el PROMITENTE COMPRADOR no se presenta en la fecha, hora y lugar de esta segunda citación o si presentado no recibe la UNIDAD INMOBILIARIA sin causa justificada (circunstancias que no sean estructurales de la UNIDAD INMOBILIARIA), la PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que tal bien ha sido recibido por el PROMITENTE COMPRADOR a entera satisfacción desde el día de vencimiento del último plazo para presentarse a recibirlo, quedando las llaves de la UNIDAD INMOBILIARIA a su disposición en la sala de ventas del PROYECTO y cumpliendo así la PROMITENTE VENDEDORA su obligación de entregar, por lo que a partir de dicha fecha empezarán a correr los términos para el cobro de los costos y gastos previstos en la Cláusula Décima Cuarta del presente CONTRATO.
7. La entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA se hará constar en un Acta de Recibo suscrita por las PARTES, en la que se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos, como garantía que otorga la PROMITENTE VENDEDORA, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA o de pagar los dineros adeudados por el PROMITENTE COMPRADOR por cualquier concepto, salvo que guarden relación con inhabilitabilidad de la UNIDAD INMOBILIARIA.

La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a solucionar todas las observaciones radicadas por el PROMITENTE COMPRADOR en el Acta de Recibo, siempre y cuando las mismas sean razonadas, por lo tanto, si dichas observaciones

no son justificadas y, por ello, no hay acuerdo entre las PARTES, se deberá contratar un perito, cuyos honorarios deberán ser asumidos por el PROMITENTE COMPRADOR, que determinará la validez de dichas observaciones para validar y certificar que la UNIDAD INMOBILIARIA se encuentra en condiciones de habitabilidad para ser recibida por el PROMITENTE COMPRADOR, cumpliendo así con el compromiso de entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA.

8. En todo caso, si la UNIDAD INMOBILIARIA estuviere lista para su entrega material y no se ha otorgado la escritura de transferencia del dominio de esta, es facultativo para la PROMITENTE VENDEDORA realizar dicha entrega, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR esté cumpliendo a cabalidad con la totalidad de las obligaciones establecidas a su cargo en este CONTRATO. En caso de efectuarse la entrega, esta se hará a título de mera tenencia, previa suscripción de un documento privado en que el PROMITENTE COMPRADOR reconocerá que el derecho de dominio lo detenta el FIDEICOMISO, quien a su vez concede el derecho de uso a su favor, a través de la PROMITENTE VENDEDORA, hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente CONTRATO, o hasta el día en que la presente PROMESA se termine o resuelva.

PARÁGRAFO PRIMERO. EVENTO EXTRAÑO: Las PARTES convienen y así lo pactan expresamente, para todos los efectos dentro del presente CONTRATO, que se entenderá como un EVENTO EXTRAÑO: **(i)** el hecho exclusivo de un tercero, **(ii)** el hecho exclusivo del PROMITENTE COMPRADOR, **(iii)** la fuerza mayor o caso fortuito y, en general, **(iv)** todo hecho que sea imprevisible e irresistible y jurídicamente ajeno a la PROMITENTE VENDEDORA.

Así mismo, las PARTES convienen expresamente que en caso de presentarse las siguientes situaciones, se tendrán como un EVENTO EXTRAÑO (sin perjuicio de otros que por su naturaleza o características así lo sean) y, en todo caso, independientemente de la calificación jurídica de si es o no constitutivo de EVENTO EXTRAÑO, las PARTES libre y conscientemente establecen que en caso de presentarse uno de los fenómenos que a continuación se indican, el tiempo para la entrega material y para la transferencia a título de compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este CONTRATO se suspenderá por el mismo término que dure dicho fenómeno:

- Demoras durante la ejecución del PROYECTO por causa o con ocasión del mismo, tales como, pero sin limitarse a: derrumbes de tierra, deslizamientos de tierra, movimientos de tierra o en masa, caídas o afectaciones de muros o estructuras y, en general, cualquier inconveniente que se presente en el desarrollo del PROYECTO que afecte su adecuada ejecución.
- Implementación y/o trámite de medidas ambientales impuestas y/o requeridas por las autoridades ambientales competentes.
- Demoras de las autoridades competentes en el recibo del PROYECTO y en la expedición de la certificación técnica de ocupación del PROYECTO por parte del Supervisor Técnico, conforme al Artículo 6º de la Ley 1796 de 2016.
- Suspensión de la ejecución del PROYECTO por motivos de salud pública.
- Paros y/o huelgas de transportadores y/o de proveedores de bienes o servicios del PROYECTO y/o de los empleados de la PROMITENTE VENDEDORA y/o de sus contratistas o proveedores.
- Insuficiencia o falta de insumos por parte de los proveedores del PROYECTO que afecte el normal desarrollo del mismo.
- Demoras presentadas por las autoridades administrativas en la expedición de licencias ambientales, urbanísticas y/o de construcción correspondientes, de actualizaciones de áreas de los predios sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, entre otras.
- Afectaciones al PROYECTO y/o al INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN por medidas cautelares, judiciales, arbitrales, de fiscalía y/o de autoridades administrativas que impidan, obstaculicen o retarden la correcta ejecución del PROYECTO.
- Demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la aprobación, instalación y/o el mantenimiento de los servicios públicos, tales como, acueducto, alcantarillado, energía y teléfono.
- Suspensión en los desembolsos por parte de la entidad que financie la construcción del PROYECTO, sin que medie culpa de la PROMITENTE VENDEDORA.
- Situaciones de emergencia y/u orden público que impidan la normal y correcta ejecución del PROYECTO.

No habrá lugar a sanciones, multas e indemnización de perjuicios, ni al cobro de la Cláusula Penal a cargo de la PROMITENTE VENDEDORA, cuando la mora en la entrega obedezca a incumplimiento(s) por parte del PROMITENTE COMPRADOR, por cualquier EVENTO EXTRAÑO de los definidos en este Parágrafo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. NO ENTREGA MATERIAL: Se deja expresa constancia que la PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega real y material de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este CONTRATO al PROMITENTE COMPRADOR, en la fecha establecida en la presente Cláusula para ello, si el PROMITENTE COMPRADOR no se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este CONTRATO.

NOVENA. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: La entrega de bienes de uso y goce común del PROYECTO se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del PROYECTO, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los bienes privados resultantes de dicho PROYECTO, según las actas o escrituras correspondientes. Por su parte, los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en el PROYECTO, tales como zona de recreación, comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General de Propietarios o, en su defecto, al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la enajenación de un número de unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO que representen, por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, pudiéndose entregar los bienes comunes no esenciales antes de la transferencia de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que lo integren.

Así las cosas, el deterioro derivado del uso y/o mal mantenimiento de los bienes comunes esenciales que hayan sido entregados por la PROMITENTE VENDEDORA a la entrega material de las primeras unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, será asumido por la Copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo de los bienes comunes no esenciales del PROYECTO por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto o por el Administrador definitivo, no podrá argumentarse el deterioro de los bienes comunes esenciales como una razón para no recibir los bienes comunes no esenciales o para exigir su reparación por parte de la PROMITENTE VENDEDORA.

DÉCIMA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:

1. La escritura pública de compraventa mediante la cual se dé cumplimiento a este CONTRATO será otorgada por la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, el _____ (____) de _____ del año 20____, en la _____ (____) de _____, a las ____:____.m., siempre y cuando: **(ii)** no ocurra algún EVENTO EXTRAÑO, **(ii)** el PROMITENTE COMPRADOR esté cumpliendo a cabalidad con la totalidad de las obligaciones establecidas a su cargo en este CONTRATO, **(iii)** se haya terminado el PROYECTO respecto a índice estructural y funcional para la entrega apta del mismo, **(iv)** se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO y sus aclaraciones, en caso de que las haya, **(v)** se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la UNIDAD INMOBILIARIA que se transferirá, y **(vi)** se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el Artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en el folio de matrícula inmobiliaria de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este CONTRATO.

Si cumplidas las anteriores condiciones el PROMITENTE COMPRADOR se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar a favor de la PROMITENTE VENDEDORA una sanción equivalente a Medio (0,5) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, pagadero mes vencido por cada mes de retardo. El incumplimiento de esta obligación permitirá a la PROMITENTE VENDEDORA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual el PROMITENTE COMPRADOR desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de la PROMITENTE VENDEDORA o de la FIDUCIARIA sea prueba plena del monto de la obligación.

2. Acuerdan las PARTES que, **(i)** si la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA no se realiza en la fecha estipulada en el presente CONTRATO y se hace uso del periodo de gracia y del periodo compensatorio establecidos en la Cláusula Octava anterior, operará la prórroga automática por el mismo tiempo para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y **(ii)** que en caso de existir incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR u ocurrido algún EVENTO EXTRAÑO, la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa se entenderá suspendida durante el término que dure el incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR y/o el EVENTO EXTRAÑO.

En cualquiera de las situaciones aquí previstas, la PROMITENTE VENDEDORA dará aviso al PROMITENTE COMPRADOR al correo electrónico relacionado por este para recibir notificaciones en este CONTRATO, sobre la fecha

en que se otorgará la escritura pública de compraventa, fecha que desde ya es aceptada por el PROMITENTE COMPRADOR.

3. La PROMITENTE VENDEDORA podrá negarse a que la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, otorgue la escritura pública de compraventa en la fecha convenida, si el PROMITENTE COMPRADOR no ha cumplido con las obligaciones que adquiere en virtud de este CONTRATO. Por lo tanto, en caso de que la PROMITENTE VENDEDORA haga uso de esta facultad, no podrá considerarse como un incumplimiento de sus obligaciones establecidas en esta PROMESA.
4. Las PARTES se obligan a disponer para la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa los respectivos paz y salvo, y los documentos necesarios para el otorgamiento de dicho instrumento.

PARÁGRAFO PRIMERO. SÁBADOS, DOMINICALES O FESTIVOS: En el evento que la fecha de firma de la escritura pública de compraventa mediante la cual se dará cumplimiento a este CONTRATO fuere sábado, dominical o festivo, dicha fecha se prorrogará nuevamente al siguiente día hábil, sin requerir formalidad adicional, a la misma hora y en la misma Notaría.

PARÁGRAFO SEGUNDO. NO FIRMA DE LA ESCRITURA: En el evento que concurren cualquiera de las siguientes situaciones: (i) que el PROMITENTE COMPRADOR haya cancelado el cien por ciento (100%) del PRECIO de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, encontrándose a paz y salvo por todo concepto, y no comparezca a suscribir la escritura pública que perfeccione el presente CONTRATO en la fecha estipulada, y/o (ii) que no sea posible contactar al PROMITENTE COMPRADOR para que suscriba la escritura pública de compraventa, lo cual constará en una comunicación escrita remitida al PROMITENTE COMPRADOR a la dirección física o de correo electrónico para notificación que aparecen en la presente PROMESA; la PROMITENTE VENDEDORA podrá, a su arbitrio:

- A. Interpretar este comportamiento como un desistimiento del CONTRATO por parte del PROMITENTE COMPRADOR, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, quedando facultada tanto la PROMITENTE VENDEDORA para hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante en esta PROMESA, como la FIDUCIARIA, obrando como vocera del FIDEICOMISO, para devolver sin intereses y previa deducción de la mencionada Cláusula Penal, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento por parte del PROMITENTE COMPRADOR a cuenta de este negocio, en la medida que haya disponibilidad de recursos en el FIDEICOMISO. En este evento, queda también autorizada la PROMITENTE VENDEDORA para solicitar al PROMITENTE COMPRADOR la restitución material de la UNIDAD INMOBILIARIA si esta le hubiere sido entregada.
- B. Dar cumplimiento al presente CONTRATO mediante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA. Para el efecto, desde ahora el PROMITENTE COMPRADOR, con la firma de este CONTRATO, otorga poder a la PROMITENTE VENDEDORA para comparecer a firmar la escritura pública en su nombre, quedando facultada para efectuar las declaraciones que se requieran respecto a la aceptación de la entrega material de la referida UNIDAD INMOBILIARIA, estado civil, precio de la venta, afectación a vivienda familiar en caso de requerirse y la declaración juramentada de que trata el Inciso 6° del Artículo 90 del Estatuto Tributario; pudiendo repetir contra el PROMITENTE COMPRADOR todos los gastos en que incurra por la legalización de la mencionada escritura, de acuerdo con los gastos que le corresponde asumir según lo estipulado en el presente CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCERO. FIRMA DE LA ESCRITURA FUERA DE LA NOTARÍA: De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, la Notaría _____ (___) del Círculo Notarial de Medellín autoriza a los representantes legales de la PROMITENTE VENDEDORA y de la FIDUCIARIA para suscribir la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este CONTRATO fuera del despacho, con posterioridad a la suscripción de la misma por parte del PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO CUARTO. CAMBIO DE NOTARÍA: En el evento que la PROMITENTE VENDEDORA considere necesario cambiar la Notaría en la cual ha de otorgarse la escritura pública de compraventa, esta informará al PROMITENTE COMPRADOR con una antelación de al menos cinco (5) días calendario, la Notaría en la cual se otorgará dicha escritura pública, que en todo caso ocurrirá en la misma fecha y hora aquí establecidas, todo lo cual es aceptado por el PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO QUINTO. BIENES COMUNES: Se deja constancia que, para la transferencia del derecho de dominio y posesión material de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, no es necesario que se hayan entregado por parte de la

PROMITENTE VENDEDORA los bienes comunes de uso y goce general no esenciales ubicados en el PROYECTO, lo que tampoco será necesario tener desarrollado a cabalidad para la entrega material de dicha la UNIDAD INMOBILIARIA.

DÉCIMA PRIMERA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Las PARTES acuerdan expresamente que el valor de los Gastos Notariales, el valor del Impuesto Departamental de Rentas (Boleta de Rentas) y el valor correspondiente a los Derechos de Registro que se deriven del otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a esta PROMESA, serán cubiertos en su totalidad y de manera exclusiva por el PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO. GASTOS DE HIPOTECA: En el evento que se constituya hipoteca a favor de la PROMITENTE VENDEDORA o de una entidad financiera, los gastos notariales, de rentas y registro que se ocasionen por la constitución de la hipoteca serán cancelados en su totalidad por el PROMITENTE COMPRADOR, así como los gastos de cancelación de esta.

PARÁGRAFO SEGUNDO. TRÁMITE DE REGISTRO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos en su totalidad por el PROMITENTE COMPRADOR, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur será llevada a cabo por la PROMITENTE VENDEDORA, para lo cual el PROMITENTE COMPRADOR aportará los recursos necesarios liquidados provisionalmente por la PROMITENTE VENDEDORA, conforme se establece en el Plan de Pagos de la Cláusula Quinta de este CONTRATO, los cuales serán cancelados por el PROMITENTE COMPRADOR a más tardar diez (10) días hábiles antes del día establecido para la firma de la escritura pública de compraventa. Una vez la escritura pública sea registrada, la PROMITENTE VENDEDORA entregará al PROMITENTE COMPRADOR copia de la misma junto con los respectivos comprobantes o soportes de pago cancelados y se realizará la liquidación definitiva de los costos y gastos de registro.

Si el valor cancelado por el PROMITENTE COMPRADOR por estos conceptos es mayor a la liquidación definitiva, la PROMITENTE VENDEDORA devolverá al PROMITENTE COMPRADOR el valor a que haya lugar. Si, por el contrario, el valor efectivamente cancelado es menor al liquidado, el PROMITENTE COMPRADOR deberá cancelar el valor faltante dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la notificación de pago realizada a través de la comunicación verbal o escrita efectuada por la PROMITENTE VENDEDORA.

DÉCIMA SEGUNDA. GARANTÍA: A partir de la fecha de entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios de la construcción. En todo caso, la PROMITENTE VENDEDORA responderá de conformidad con las garantías establecidas en la ley, las cuales comprenden:

1. Garantía por la estabilidad de la obra de diez (10) años.
2. Garantía por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA, respecto a los acabados de la misma y su buen funcionamiento, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones por hechos que sean de responsabilidad de la PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las garantías respecto a los bienes comunes se regirán acorde con lo consagrado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, las cuales no cubren deterioros derivados del uso y/o mal mantenimiento de dichos bienes. Las garantías se perderán cuando el propietario o usuario de la Copropiedad hagan mal uso de los bienes comunes esenciales y no esenciales que la conforman, uso indebido, modificaciones o reparaciones inadecuadas. Lo anterior también se aplicará en caso de que no se hayan atendido las obligaciones y advertencias suministradas en los manuales que se entregarán. Adicionalmente, la Copropiedad deberá cumplir con la rutina de mantenimiento indicadas en dichos manuales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La PROMITENTE VENDEDORA no se hace responsable de los hechos exclusivos de un tercero, fuerza mayor o caso fortuito que deterioren o afecten el urbanismo del PROYECTO una vez entregado a la(s) entidad(es) prestadora(s) de servicios públicos, tales como: cables, redes eléctricas, transformadores, tuberías y demás bienes que hagan parte del urbanismo prometido.

DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR:

1. Realizar los pagos a los que se obliga en el presente CONTRATO, en los plazos y montos establecidos en el Cláusula Quinta, únicamente al Fondo de Inversión Colectiva descrito en el Parágrafo Primero de dicha Cláusula.

2. En caso de requerir crédito para cubrir el saldo del PRECIO, solicitar dicho crédito ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en los términos establecidos en el Cláusula Sexta de esta PROMESA, obligándose a no presentar documentación falsa, imprecisa ni incompleta en dicho trámite ni en ninguno otro, ni hacer afirmaciones que no correspondan a la realidad. El crédito deberá estar aprobado en los términos establecidos en la mencionada Cláusula Sexta.
3. Recibir materialmente la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, en la fecha y de acuerdo con los términos establecidos en la Cláusula Octava de este CONTRATO, sin perjuicio de las salvedades que pueda realizar al respecto.
4. Comparecer a suscribir la escritura pública mediante la cual se transfiera a su favor, a título de compraventa, la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de la presente PROMESA, de acuerdo con los términos establecidos en la Cláusula Décima anterior.
5. Asumir todos los gastos, costos, impuestos, contribuciones y/o cualquiera otra erogación que le corresponda por virtud del presente CONTRATO o de la ley.
6. Las demás establecidas en el presente CONTRATO y en la ley.

PARÁGRAFO. INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE COMPRADOR: Sin perjuicio de los eventos especiales previstos de manera expresa en otras Cláusulas del presente CONTRATO, en el evento que el PROMITENTE COMPRADOR incurra en mora superior a sesenta (60) días calendario en el pago del PRECIO o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este CONTRATO, además de la posibilidad del cobro de los intereses moratorios previstos y/o el cobro de la Cláusula Penal estipulada más adelante, la PROMITENTE VENDEDORA podrá optar por terminar este CONTRATO por incumplimiento, para lo cual requerirá por comunicación escrita al PROMITENTE COMPRADOR, a la dirección física y/o de correo electrónico suministrada por este en la presente PROMESA, a quien solicitará que dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la notificación cumpla con su obligación. Transcurrido este plazo, si el PROMITENTE COMPRADOR no ha cumplido o no se ha allanado a cumplir, la PROMITENTE VENDEDORA dará por terminado el presente CONTRATO por incumplimiento, pudiendo hacer efectiva la Cláusula Penal y quedando autorizada la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, para devolver sin intereses y previa deducción de la Cláusula Penal, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento a cuenta de este negocio, en la medida que haya disponibilidad de recursos en el FIDEICOMISO.

En el evento anterior, queda la PROMITENTE VENDEDORA en libertad de vincular con relación a la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, a nuevos promitentes compradores, a partir de la fecha en que la PROMITENTE VENDEDORA le notifique al PROMITENTE COMPRADOR la terminación del CONTRATO.

DÉCIMA CUARTA. OTROS GASTOS:

1. Será de cargo del PROMITENTE COMPRADOR el pago de las cuotas de administración, sean ordinarias o extraordinarias, los servicios públicos y el impuesto predial que recaigan sobre la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, a partir de la fecha en que se le entregue materialmente dicho bien o a partir del día de vencimiento del último plazo para presentarse a recibirlo, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Octava del presente CONTRATO. En todo caso, si la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA se efectúa antes de la suscripción de la escritura pública de compraventa de dicho bien, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar tales valores y obtener los paz y salvos correspondientes para efectos de realizar a su favor la transferencia mediante escritura pública de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA.

Si bien la obligación de asumir las cuotas de administración (ordinarias y extraordinarias), los servicios públicos y el impuesto predial se causa para el PROMITENTE COMPRADOR a partir de la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA o a partir del día de vencimiento del último plazo para presentarse a recibirla, los criterios que se tendrán para la asunción de dicho valor son los siguientes:

- a. Si las cuotas de administración (ordinarias y extraordinarias) se causan antes del registro del Reglamento de Propiedad Horizontal al cual será sometido el PROYECTO, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago según el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento proyectado para el PROYECTO le corresponda a la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este CONTRATO. Si dichas cuotas se causan después de haberse registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago según el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con dicho Reglamento le corresponda a su UNIDAD INMOBILIARIA.
- b. Si se causan servicios públicos antes de efectuarse su individualización en el PROYECTO, sean provisionales o definitivos, independientemente del prestador del servicio, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago de

acuerdo con el porcentaje que determine la PROMITENTE VENDEDORA según las tarifas correspondientes al estrato, el área y uso de los servicios para cada unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO y/o según el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal proyectado o finalmente registrado para el PROYECTO le corresponda a la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta. Si dichos servicios se causan después de haberse individualizado los servicios públicos en el PROYECTO, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago según la tarifa individual que le asigne a su UNIDAD INMOBILIARIA la respectiva empresa prestadora de servicios públicos.

- c. Si el impuesto predial se causa antes de haberse descargado en la oficina de catastro correspondiente las matrículas inmobiliarias otorgadas a cada uno de los bienes privados del PROYECTO, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago según el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal registrado para el PROYECTO le corresponda a la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este CONTRATO. Si el impuesto predial se causa después de haber descargado dichas matrículas la autoridad administrativa competente, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá tales valores de acuerdo con la tarifa individual que le asigne a su UNIDAD INMOBILIARIA la mencionada autoridad administrativa.

Estos gastos serán asumidos por el PROMITENTE COMPRADOR independientemente de la existencia o no del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO.

2. Así mismo, a partir de la fecha de firma del presente CONTRATO, será obligación del PROMITENTE COMPRADOR efectuar la cancelación dentro de los tiempos indicados a continuación de todas las contribuciones de valorización que se causen en cualquier momento sobre la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, ya sea por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto diferente al predial, tasa, gravamen o contribución que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden Municipal, Departamental o Nacional.

Si bien la obligación de asumir el valor del impuesto (diferente al predial), tasa, contribución y/o gravamen se causa para el PROMITENTE COMPRADOR a partir de la firma del presente CONTRATO, los criterios que se tendrán para la asunción de dicho valor son los siguientes: (i) si se derraman antes del desenglobe del predio sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago según el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO le corresponda a la UNIDAD INMOBILIARIA, y (ii) si el impuesto, tasa, contribución y/o gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo del PROMITENTE COMPRADOR el pago de la tarifa individual que le asigne a su UNIDAD INMOBILIARIA la correspondiente autoridad administrativa. Si por exigencia de alguna entidad pública la PROMITENTE VENDEDORA se ve obligada a cancelar la totalidad del impuesto (diferente al predial), tasa, contribución y/o gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva entidad administrativa, el valor del gravamen, tasa, contribución y/o impuesto que corresponda a la UNIDAD INMOBILIARIA deberá ser pagado por el PROMITENTE COMPRADOR antes de que la PROMITENTE VENDEDORA se vea obligada a cancelarlo, para lo cual se obliga a entregar los recursos a esta última, diez (10) días hábiles antes a la fecha establecida por la entidad pública para el pago, y a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DE DERECHOS: Este CONTRATO DE PROMESA no es negociable por parte del PROMITENTE COMPRADOR sin el previo consentimiento manifestado por escrito de la PROMITENTE VENDEDORA y la FIDUCIARIA. En el evento que la PROMITENTE VENDEDORA autorice la cesión del presente CONTRATO por parte del PROMITENTE COMPRADOR, este deberá encontrarse al día en el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas a su cargo en este CONTRATO, previo a la correspondiente cesión del mismo.

DÉCIMA SEXTA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las PARTES de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente CONTRATO, dará derecho a la PARTE que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al diez por ciento (10%) del PRECIO total estipulado en el presente CONTRATO. En el evento de incumplimiento de una PARTE, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendario siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la PARTE que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada como Cláusula Penal por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas PARTES en su recíproco beneficio.

PARÁGRAFO PRIMERO. INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS: Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. La PARTE que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar en caso de que la otra no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del CONTRATO o bien la resolución del mismo, en ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho la PARTE cumplida a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los Artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO. DESCUENTO AUTOMÁTICO: En caso de incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR, la PROMITENTE VENDEDORA y la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, quedan autorizadas para descontar de los dineros entregados a cuenta de este negocio, el valor de la Cláusula Penal.

DÉCIMA SÉPTIMA. SERVICIOS PÚBLICOS: La UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta se entregará con las acometidas necesarias para la conexión de servicios públicos domiciliarios esenciales en cumplimiento del régimen de vivienda, los cuales se encuentran descritos en el Listado de Especificaciones de Entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA que hace parte integrante del presente CONTRATO como Anexo No. 4, previamente aceptadas por el PROMITENTE COMPRADOR. Además, se entregará con las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, mas no el derecho a la línea telefónica, al aparato telefónico ni el servicio de gas (conexión y suministro), cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva del PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO. DEMORAS: En ningún caso la PROMITENTE VENDEDORA será responsable por las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de las redes de los servicios públicos con los cuales se promete entregar la UNIDAD INMOBILIARIA y el PROYECTO, por lo tanto, en el evento que las empresas públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa imputable a la PROMITENTE VENDEDORA y, por tal motivo, no se pudiese efectuar la entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última.

DÉCIMA OCTAVA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Todas las comunicaciones que sean necesarias en desarrollo del presente CONTRATO deberán hacerse por escrito y se considerarán válidamente realizadas al entregarse en cualquiera de las direcciones indicadas en el Literal a) de las Condiciones Específicas de este CONTRATO.

En todo caso, será responsabilidad del PROMITENTE COMPRADOR comunicar por escrito a la PROMITENTE VENDEDORA cualquier cambio en la información suministrada en este CONTRATO.

DÉCIMA NOVENA. CLÁUSULA INFORMATIVA: De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, el PROMITENTE COMPRADOR autoriza como titular de los datos personales y biométricos, que estos sean incorporados en una base de datos responsabilidad de la PROMITENTE VENDEDORA, sus socios, dependientes, contratistas y/o accionistas, siendo tratados con fines históricos, estadísticos, procedimientos administrativos, registro y salida de documentos, gestión administrativa, prospección comercial, fidelización de clientes, marketing y el envío de comunicaciones comerciales sobre sus productos y/o servicios.

Asimismo, el PROMITENTE COMPRADOR declara haber sido informado de que puede ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a la PROMITENTE VENDEDORA, a la dirección de correo electrónico _____ o mediante correo ordinario remitido a _____ de Medellín (Antioquia), indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar.

VIGÉSIMA. LIBERTAD DE CONTRATACIÓN: Los términos y Cláusulas de este CONTRATO fueron adoptados en forma libre, luego de su estudio y discusión por las PARTES, quienes manifiestan que conocieron esta PROMESA con antelación y la encontraron aceptable.

VIGÉSIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO: Con el lleno de los requisitos legales, cualquiera de las obligaciones derivadas de este CONTRATO y, en especial, la de efectuar la tradición de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de esta PROMESA y el pago del PRECIO bajo las condiciones acordadas, podrán ser exigidos ejecutivamente por las PARTES con base en el presente CONTRATO.

VIGÉSIMA SEGUNDA. ORIGEN DE RECURSOS: El PROMITENTE COMPRADOR declara que para los efectos propios de las Leyes 990 de 1995, 333 de 1996, 365 de 1997, 590 de 2000, 793 de 2002 y 1708 de 2014, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, adquirirá la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este CONTRATO con recursos provenientes u

originados en el ejercicio de actividades lícitas. De la misma manera, manifiesta que los dineros utilizados para cancelar el PRECIO de la UNIDAD INMOBILIARIA no provienen del lavado de activos o de actividades ilícitas, ni han sido utilizados por el PROMITENTE COMPRADOR, sus dependientes, socios o accionistas, en caso de aplicar, etc., como medios o instrumentos para la realización de dichas conductas.

VIGÉSIMA TERCERA. ESTIPULACIONES ANTERIORES: El presente CONTRATO constituye el acuerdo total de las PARTES respecto al objeto del mismo, reemplazando todos los acuerdos anteriores y dejando sin efecto alguno cualquier otro acuerdo verbal o escrito celebrado entre las PARTES con anterioridad. Ninguna explicación o información oral de alguna de las PARTES podrá alterar el significado o interpretación del presente CONTRATO, así como ninguna reforma o modificación será efectiva y obligatoria a menos que se realice por escrito y sea suscrita por cada una de las PARTES.

VIGÉSIMA CUARTA. AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN DE RIESGOS: El PROMITENTE COMPRADOR autoriza de manera voluntaria e irrevocable a la PROMITENTE VENDEDORA y a la FIDUCIARIA, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, consulten y/o reporten a las Centrales de Información de Riesgo, administradas por la Asociación Bancaria y las Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismo fines, el nacimiento, modificación y extinción de las obligaciones que se desprendan de este CONTRATO. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar por un término no mayor al momento en el cual se extinga la obligación y, en todo caso, durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo, faculta a la PROMITENTE VENDEDORA y a la FIDUCIARIA para que soliciten información sobre las relaciones comerciales que el PROMITENTE COMPRADOR tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con el respectivo reglamento.

VIGÉSIMA QUINTA. PAGARÉ EN BLANCO: El PROMITENTE COMPRADOR deberá entregar a la PROMITENTE VENDEDORA en la fecha de la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta, un pagaré otorgado a favor de esta, con espacios en blanco, con el cual se garantice el pago de las sumas a cuyo pago se obliga por este CONTRATO, tales como PRECIO de la UNIDAD INMOBILIARIA, intereses moratorios y de subrogación, Cláusula Penal, servicios públicos, impuesto predial, gastos de legalización, costos de cobranza y cuotas de administración, etc. Este pagaré será llenado por la PROMITENTE VENDEDORA, de conformidad con los términos de la carta de instrucciones que igualmente deberá entregar el PROMITENTE COMPRADOR.

VIGÉSIMA SEXTA. FALLECIMIENTO DEL PROMITENTE COMPRADOR: En caso de muerte del PROMITENTE COMPRADOR, éste faculta a la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, para aperturar un fondo a nombre del PROMITENTE COMPRADOR fallecido al cual se trasladarán los recursos por él aportados en virtud de este negocio. Dichos recursos serán entregados a los herederos que acrediten a la FIDUCIARIA la adjudicación de los mismos, ya sea través de una escritura pública de liquidación de sucesión o sentencia judicial. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO fueren insuficientes, la PROMITENTE VENDEDORA deberá aportar a dicho fondo los recursos correspondientes. Una vez los recursos se encuentren en el fondo aperturado para el PROMITENTE COMPRADOR fallecido, la UNIDAD INMOBILIARIA prometida en venta objeto de este CONTRATO se encontrará liberada para su comercialización por parte de la PROMITENTE VENDEDORA.

En caso tal de que la PROMITENTE VENDEDORA desee continuar este CONTRATO con el sucesor o sucesores del PROMITENTE COMPRADOR fallecido, a quien(es) se le(s) adjudique(n) los recursos aportados por el causante a cuenta de este negocio, el presente CONTRATO no terminará y, por el contrario, conservará plena vigencia y generará plenos efectos jurídicos entre la PROMITENTE VENDEDORA y el (los) sucesor(es), quien(es) adquirirá(n) la calidad de PROMITENTE COMPRADOR en este CONTRATO, salvo que se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos o por aparecer reportado(s) en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Lavado de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el Control de Lavado de Activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, o por estar reportado(s) o vinculado(s) a cualquier actividad relacionada con los temas mencionados anteriormente, o con la financiación de grupos terroristas, o al margen de la Ley, o con actividades derivadas del narcotráfico, o cualquier otra actividad delictiva.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. ANEXOS: Forman parte integrante del presente CONTRATO como anexos, los siguientes documentos, los cuales las PARTES declaran expresamente conocer y aceptar:

- Anexo No. 1. Certificado de Existencia y Representación Legal de la PROMITENTE VENDEDORA.
- Anexo No. 2. Documentos de identificación del PROMITENTE COMPRADOR.
- Anexo No. 3. Plano Arquitectónico y Estructural de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- Anexo No. 4. Listado de Especificaciones de Entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- Anexo No. 5. Plano General del PROYECTO.

Las PARTES aceptan todas las Cláusulas del presente documento y en señal de aprobación, suscriben el presente documento en la ciudad de _____, en dos (2) ejemplares, a los _____ (____) de _____ del año 20____.

LA PROMITENTE VENDEDORA,

DAVID MESA PÉREZ
Representante Legal
PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.

EL PROMITENTE COMPRADOR,

C.C. No.

Huella

C.C. No.

Huella

NOTARÍA _____

FORMATO DE CALIFICACION

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA:

REFERENCIA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

NOMBRE O DIRECCION:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA No. _____ DIA: _____ MES: _____ AÑO: 2.01__.

NOTARÍA ___ DE _____

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO

CÓDIGO – ESPECIFICACIÓN EN PESOS

783 – LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA \$ _____.

DE: _____ NIT _____.

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP NIT 830.053.812-2

125 – COMPRAVENTA \$ _____.

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP. NIT 830.053.812-2

A: _____ C.C. _____.

_____ C.C. _____.

304 – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR NO SI ____ . NO ____ .

205 – HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA \$ _____ .

DE: _____ C.C. _____ .

_____ C.C. _____ .

A: _____ NIT _____ .

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los [_____] ([____]) días del mes de [_____] del año dos mil [_____] (20[____]), ante el Despacho de la Notaría [_____] ([____]) del Círculo Notarial de Medellín, de la cual [_____] es Notario(a) titular; se celebra la presente escritura contenida en los siguientes términos:

PRIMER ACTO DESAFECTACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA

Compareció [_____] , identificado(a) con la cédula de ciudadanía número [_____] , quien dijo: -----

PRIMERO: Que obra en calidad de Apoderado(a) [_____] de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento bancario identificado con NIT. 890.903.938-8, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, legalmente constituido según las leyes de la república de Colombia; representación que ejerce de conformidad con el poder [_____] conferido por el doctor **LUIS ALFONSO DIEZ PARRA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.563.513, en calidad de Vicepresidente Inmobiliaria y Constructor Antioquia, cuya copia, junto con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, presenta para su protocolización con el presente instrumento, sociedad que en adelante se denominará para todos los efectos de este contrato como el “**ACEERDOR**”, y manifestó: -----

SEGUNDO: Que el **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP**, obrando a través de su vocera y administradora, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, constituyó **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, mediante la escritura pública número [] del [] de [] 202[], otorgada en la Notaría [] ([]) de Medellín, sobre el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. [] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, ubicado en el Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín (Antioquia). -----

TERCERO: Que mediante esta misma escritura pública **LIBERA** el siguiente inmueble de la **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** constituida en los términos manifestados en la Cláusula Segunda anterior: **APARTAMENTO No. []**, identificado con la Matrícula Inmobiliaria Número [] de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la Medellín - Zona Sur, el cual forma parte del Proyecto Inmobiliario denominado **VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizado en el Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, cuya descripción, ubicación, linderos especiales y linderos generales aparecen en el Segundo Acto de esta escritura. -----

CUARTO: Que para efectos de determinar los Derechos Notariales y de Registro de la presente liberación, al inmueble objeto de liberación se le asigna un valor de [] **PESOS M/C (\$ [] M/C)**. -----

QUINTO: Que la liberación de la hipoteca que por este acto se realiza, únicamente recae sobre el bien inmueble identificado en la Cláusula Tercera y, en este sentido, no causa novación de la hipoteca de mayor extensión descrita en la Cláusula Segunda y las demás garantías constituidas sobre el predio gravado con la misma permanecen vigentes y sin modificación a cargo del patrimonio autónomo hipotecante y a favor del **ACEERDOR**, hasta tanto esta última no realice su cancelación expresamente. -----

SEXTO: Que, para los efectos previstos, con el presente acto se da cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de ley 675 de 2001 y la

Comentado [LP1]: Davis, el nombre final que se determine para el Proyecto, debemos incluirlo acá y en toda esta minuta, correctamente.

Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

SEGUNDO ACTO
TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA
MERCANTIL

Comparecieron: Por una parte, (i) [_____], mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número [_____], quien actúa como apoderado especial representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y Sucursal en Medellín, legalmente constituida según consta en la escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, con plenas facultades estatutarias para celebrar este contrato, calidad y circunstancias que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera de Colombia cuyas copias presenta para su protocolización con el presente instrumento público, sociedad que en adelante se denominará para todos los efectos de este contrato como “**ALIANZA**” o la “**FIDUCIARIA**”, quien en el presente acto obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP**, identificado con **NIT. 830.053.812-2**, por tanto, con límite de responsabilidad en los actos del mismo y en el patrimonio que lo conforma, patrimonio autónomo que en adelante se denominará para todos los efectos de este contrato como el “**TRADENTE**” o el “**FIDEICOMISO**”; por otra parte, (ii) **DAVID MESA PÉREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.127.010, quien obra en calidad de Gerente y, por lo tanto, en nombre y representación legal de **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.**, identificada con NIT. 901.412.587-8, sociedad comercial con domicilio principal en Medellín,

Comentado [LP2]: Esta es la denominación que se le dio al Fideicomiso en las escrituras de compraventa, conforme al Otrosí No. 2 al Contrato de Fiducia que se suscribió (Cláusula Primera, Numeral 19).

legalmente constituida por documento privado de los Accionistas del 21 de julio de 2020, inscrito en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 18 de septiembre de 2020, bajo el número 20835 del Libro IX del registro mercantil, con amplias facultades estatutarias para celebrar este contrato, calidad y circunstancias que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, cuya copia presenta para su protocolización con el presente instrumento público, sociedad que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará el **“FIDEICOMITENTE PROMOTOR”** o la **“VENDEDORA”**; y por la otra parte, (iii) el (la) (los) señor(a)(es) [_____], mayor(es) de edad, domiciliado(a)(s) en la ciudad de [_____], identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) [_____], de estado civil [_____], obrando en su(s) propio(s) nombre(s) / en representación de la sociedad [_____], domiciliada en [_____], legalmente constituida, quien(es) en adelante para todos los efectos de este contrato se denominará(n), de manera conjunta en caso de ser varios, como el **“COMPRADOR”**; y manifestaron que, teniendo en cuenta las Consideraciones que a continuación se indican, quienes en adelante se denominarán de manera conjunta como las **“PARTES”**, celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL** (en adelante el **“CONTRATO DE COMPRAVENTA”** o simplemente la **“COMPRAVENTA”**), el cual se regirá por las Cláusulas que más adelante se expresan y, en lo contemplado en ellas, por las normas legales vigentes que regulen la materia:

CONSIDERACIONES

1. Que mediante la celebración por Documento Privado de un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria (en adelante el **“CONTRATO DE FIDUCIA”**), suscrito el primero (1°) de diciembre de 2020, varias veces modificado, se constituyó el patrimonio autónomo denominado

FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP, cuya finalidad consiste, a grandes rasgos, en servir de vehículo fiduciario que permitiera a la sociedad **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.** adelantar la comercialización, ejecución, construcción y desarrollo integral del Proyecto Inmobiliario de Vivienda de Interés Social denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** (en adelante el “**PROYECTO**”).

2. Que en las Cláusulas Primera y Segunda del **CONTRATO DE FIDUCIA**, denominadas “Definiciones” y “Objeto del Contrato”, respectivamente, se estableció que **ALIANZA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, permitiría el desarrollo, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, para lo cual, una vez terminadas las obras objeto del mismo, procedería a transferir dicho patrimonio autónomo, en calidad de **TRADENTE**, por cuenta y en nombre del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, el derecho real de dominio y la posesión material sobre las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** a las personas que ostenten la calidad de Promitentes Compradores de las mencionadas unidades inmobiliarias, en los términos, condiciones y cumpliendo las instrucciones establecidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA** y en los Contratos de Promesa de Compraventa que se hubieren celebrado entre el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y los Promitentes Compradores.
3. Que la sociedad **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.** ostenta actualmente la calidad de **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **BENEFICIARIO PROMOTOR** en el **FIDEICOMISO**, quien fue la encargada de llevar a cabo, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, la ejecución y desarrollo del **PROYECTO**, estando en cabeza suya, en consecuencia, todas las obligaciones de la calidad de “Constructor” y “Enajenador de Vivienda” conforme a la Ley 1796 de 2016, sin perjuicio de que pueda subcontratar las actividades necesarias para el adecuado

desarrollo del **PROYECTO**, sin dejar de ser responsable por dichas obligaciones.

4. Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, la sociedad **PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.** celebró un Contrato de Promesa de Compraventa en calidad de Promitente Vendedora, con el aquí denominado **COMPRADOR**, quien obró en calidad de Promitente Comprador, mediante el cual se obligó a que la **FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, transfiriera a título de compraventa a favor del Promitente Comprador, quien a su vez se obligó a adquirir por el mismo título, el derecho real de dominio y la posesión material del inmueble que más adelante se determina (en adelante la "**PROMESA DE COMPRAVENTA**").
5. Que tanto el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** como el **COMPRADOR** han cumplido con las obligaciones derivadas de la **PROMESA DE COMPRAVENTA** mencionada en el numeral anterior, por lo cual se procede a perfeccionar la citada promesa mediante el otorgamiento de este instrumento público.

Teniendo en cuenta las Consideraciones antes expuestas, se celebra el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Conforme a lo señalado en las Consideraciones precedentes, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, obrando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP**, por medio de este instrumento público, transfiere a título de **COMPRAVENTA** a favor del **COMPRADOR**, quien a su vez adquiere por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho real de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 -**

PROPIEDAD HORIZONTAL (en adelante el “**INMUEBLE**”), el cual se individualiza de la siguiente forma:

APARTAMENTO No. [_____], cuya descripción cabida y linderos es la siguiente: [_____]

Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-[_____].

PARÁGRAFO PRIMERO. CUERPO CIERTO: No obstante, la cabida y linderos descritos anteriormente, la presente transferencia a título de **COMPRAVENTA** se efectúa como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo posterior alguno por ninguna de las **PARTES**. Así mismo, en la presente transferencia se incluyen y en ella quedan comprendidas todas las mejoras, anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres, usos y beneficios que legalmente le corresponden al **INMUEBLE** que por este instrumento se transfiere.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LINDEROS GENERALES DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN: El **INMUEBLE** que se transfiere hace parte de la **TORRE** [____] del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual está construido sobre el predio identificado con la Matrícula inmobiliaria No. 001-1465017 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, cuya cabida y linderos constan en la escritura pública número 4.496 del 28 de diciembre de 2021, otorgada en la Notaría Veintiuno (21) de Medellín.

PARÁGRAFO TERCERO. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace parte integrante el **INMUEBLE** objeto de la presente **COMPRAVENTA**, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal por el **TRADENTE**, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley 675 de

2001, protocolizado por medio de la escritura pública número [_____] ([____]) del [____] de ([____]) de 20[____], otorgada en la Notaría [_____] ([____]) de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por ley, en donde constan las especificaciones de construcción del Conjunto Residencial.

En virtud de lo anterior, el **COMPRADOR** manifiesta que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga a respetar, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el **INMUEBLE**. Así mismo, manifiesta que conoce y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, en especial, la de cubrir los gastos de administración de la Copropiedad que corresponden al **INMUEBLE**, de conformidad con la proporción que establecida en el Reglamento.

PARÁGRAFO CUARTO. DERECHO DE COPROPIEDAD: Como quiera que el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, tal como se indicó en el Parágrafo anterior, el **COMPRADOR** expresamente manifiesta que acepta dicho Régimen y queda en un todo sujeto y obligado a él. Por consiguiente, además del dominio individual del **INMUEBLE** que se transfiere a su favor por este instrumento, la presente **COMPRAVENTA** incluye la cuota parte en el derecho de dominio sobre los bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial, en proporción al coeficiente de copropiedad que al **INMUEBLE** le corresponde conforme al reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

PARÁGRAFO QUINTO. NOMENCLATURA: El **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** del cual hace parte el **INMUEBLE** objeto de **COMPRAVENTA**, se encuentra ubicado en el Municipio de Medellín (Antioquia), cuya nomenclatura urbana es: [_____].

PARÁGRAFO SEXTO. DESTINACIÓN: La destinación del **INMUEBLE** es única y exclusivamente para vivienda, esta destinación no podrá ser variada por el **COMPRADOR** o sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. El **INMUEBLE** que se transfiere al **COMPRADOR** es el único beneficio al que éste tiene derecho en el **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP** y, por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación de dicho patrimonio autónomo tiene derecho a que se le adjudique algún otro bien diferente al aquí descrito, ni tiene participación en los rendimientos del **FIDEICOMISO**.

CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULO Y MODO DE ADQUISICIÓN: El **TRADENTE** adquirió el derecho de dominio sobre el **INMUEBLE** que aquí vende, así:

1. La construcción, por haberla levantado el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a sus expensas, por su cuenta y riesgo, con los recursos del **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP**, aportados de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA** y con un Crédito Constructor otorgado por **BANCOLOMBIA S.A.**
2. El predio sobre el cual se desarrolló el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** fue adquirido por el **FIDEICOMISO**, tal como a continuación se indica: Inicialmente, adquirió en mayor extensión el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, por transferencia de dominio por Adición a Fiducia Mercantil efectuada a su favor por la sociedad **INVERSIONES LA ESCOBAR SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**, identificada con NIT. 900.102.796-7, mediante la Sección Tercera de la escritura pública número 18.275 del 22 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada. Posteriormente, dicho inmueble de mayor extensión, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465014, fue

sometido por **ALIANZA**, quien obró como vocera del **FIDEICOMISO**, a declaraciones de Constitución de Urbanización mediante la Sección Cuarta de la mencionada escritura pública número 18.275 del 22 de diciembre de 2022, otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, resultando, entre otros, el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465017, sobre el cual se construyó el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

3. Finalmente, mediante la escritura pública número [] del [] de [] 20[], otorgada en la Notaría [] ([]) de Medellín, debidamente registrada, el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 001-1465017, sobre el cual se construyó el **PROYECTO**, fue sometido por parte de la **FIDUCIARIA**, obrando como vocera del **FIDEICOMISO**, al régimen de propiedad horizontal, surgiendo, entre otros, el **INMUEBLE** objeto de la presente **COMPRAVENTA**.

CLÁUSULA TERCERA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El **TRADENTE** manifiesta: **(i)** que el **INMUEBLE** objeto de esta **COMPRAVENTA** es de su exclusiva y plena propiedad, **(ii)** que no lo ha enajenado ni prometido en venta o a cualquier otro título por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, **(iii)** que en la actualidad lo posee en forma quieta, regular, pacífica y públicamente, **(iv)** que no es objeto de demanda civil, ni se halla embargado y se encuentra libre de censo, pleito pendiente, demandas civiles registradas, anticresis, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias del dominio, medidas cautelares, usufructos y, en general, de todo gravamen o limitaciones al dominio, a excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** y la(s) servidumbre(s) que consta(n) en el (los) respectivo(s) certificado(s) de tradición y libertad, y **(v)** que está en un todo a paz y salvo por concepto de servicios públicos, cuotas de administración, impuestos, tasas y contribuciones.

PARÁGRAFO PRIMERO. SANEAMIENTO: El **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, de conformidad con lo estipulado en el **CONTRATO DE FIDUCIA** y en la **PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrita con el **COMPRADOR**, se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios respecto del **INMUEBLE** que se transfiere mediante la presente escritura pública y respecto a la estabilidad del **PROYECTO**, lo cual es expresa y voluntariamente aceptado por el **COMPRADOR** y por el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quienes en señal de tal aceptación suscriben este instrumento público y exoneran de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con dichos conceptos al **FIDEICOMISO** y a la **FIDUCIARIA**, renunciando expresamente a cualquier acción directa contra estos tendiente a obtener dicho saneamiento o responsabilidad por la estabilidad de la obra.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** concurrirá a la defensa de la **FIDUCIARIA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en esta Cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a este corresponda en virtud de lo estipulado en esta Cláusula.

PARÁGRAFO TERCERO. El **COMPRADOR** manifiesta conocer y aceptar que:

- a) El **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** es quien responderá exclusiva, directa, principal y personalmente por la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios respecto del **INMUEBLE** objeto de esta **COMPRAVENTA**, en los casos de la Ley.
- b) Renuncia frente a **ALIANZA** y el **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP** a las respectivas acciones, en los términos de los Artículos 1909, 1916 y 1923 del Código Civil, declarando vencidos los plazos para ejercer tales acciones frente a la **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO**, ya que como se dijo en el Literal a) anterior, la obligación de saneamiento la asume en forma directa el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, quien se obliga a mantener indemne a **ALIANZA** y al **FIDEICOMISO** como llamado en garantía y/o sustituyéndolos procesalmente.

- c) El **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** podrá efectuar obras, cerramientos, hacer vivienda modelo, efectuar enajenaciones, colocar avisos, etc., mientras dure la construcción y enajenación de la totalidad del **PROYECTO**.
- d) Ni la **FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO** participaron en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ni tuvieron injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo el mencionado **PROYECTO**, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo, en el entendido que las obligaciones derivadas del desarrollo del **PROYECTO**, principalmente la de construcción y entrega material del **INMUEBLE** objeto de esta **COMPRAVENTA** no corresponden a **ALIANZA** ni al **FIDEICOMISO**, no puede imputarse responsabilidad alguna a estos por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

PARÁGRAFO CUARTO. SERVIDUMBRES: La **FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, queda facultada para constituir, en favor de las Empresas Públicas Prestadoras de Servicios Domiciliarios, sobre parte del predio donde se construye el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, la servidumbre o servidumbres que fueren exigidas por las Empresas de Servicios Públicos o aquellas que sean necesarias para la culminación de la construcción del **PROYECTO**. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s), se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por medio de la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman el Conjunto Residencial.

PARÁGRAFO QUINTO. GARANTÍAS: Serán de cargo del **COMPRADOR**, a partir de la fecha de entrega material del **INMUEBLE**, todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios de la construcción. En todo caso, el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** responderá de conformidad con las garantías establecidas en la ley, las cuales comprenden:

- Garantía por la estabilidad de la obra de diez (10) años.
- Garantía por 12 meses, contados a partir de la fecha de la entrega material del **INMUEBLE**, respecto a los acabados del mismo y su buen funcionamiento, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones por hechos que sean de responsabilidad del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

Las garantías respecto a los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** se regirán acorde con lo consagrado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, las cuales no cubren deterioros derivados del uso y/o mal mantenimiento de dichos bienes. Las garantías se perderán cuando el (los) propietario(s) o usuario(s) de la Copropiedad haga(n) mal uso de los bienes comunes esenciales y no esenciales que la conforman, uso indebido, modificaciones o reparaciones inadecuadas. Lo anterior también se aplicará en caso de que no se hayan atendido las obligaciones y advertencias suministradas en los manuales que se entregan. Adicionalmente, la Copropiedad deberá cumplir con la rutina de mantenimiento indicada en dichos manuales.

Igualmente, se hace constar que el deterioro derivado del uso y/o mal mantenimiento de los bienes comunes esenciales que se entreguen por el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** a la entrega material de las primeras unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, será asumido por la Copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo de los bienes comunes no esenciales del **PROYECTO** por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto o por el Administrador definitivo, no podrá argumentarse el deterioro de los bienes comunes esenciales como una razón para no recibir los bienes comunes no esenciales o para exigir su reparación por parte del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.

PARÁGRAFO SEXTO. REFORMAS AL INMUEBLE: El **COMPRADOR** manifiesta expresamente que en caso de que efectúe reformas parciales o totales en los acabados del **INMUEBLE**, posteriores a la entrega, no obliga al

FIDEICOMITENTE PROMOTOR a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso, el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** solo responderá por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original.

Igualmente, el **COMPRADOR** deberá tener en cuenta que todos los muros del **INMUEBLE** son estructurales, en consecuencia, no pueden suprimirse ni reformarse. Por lo tanto, cada vez que vaya a efectuar una reforma o cualquier modificación al **INMUEBLE**, deberá dar cumplimiento al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CLÁUSULA CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio pactado entre la **VENDEDORA** y el **COMPRADOR** en la **PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrada entre ellos respecto del **INMUEBLE** objeto de transferencia, es la suma de [_____] **PESOS M.L.C. (\$ _____)**, equivalente a [_____] (____) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, pagadera así (se incluyen solo los Literales y Parágrafos que apliquen, según la forma de pago pactada con cada Comprador):

A) La suma de [_____] **PESOS M.L.C. (\$ _____)**, la cual fue transferida por el **COMPRADOR** al **FIDEICOMISO** con anterioridad a la fecha de suscripción de la presente escritura pública y que la **VENDEDORA** declara recibida a su entera satisfacción, a través del **FIDEICOMISO**, a la fecha de firma del presente instrumento.

B) La suma de [_____] **PESOS M.L.C. (\$ _____)**, será pagada por el **COMPRADOR** con el producto del crédito que por dicha suma le fue aprobado por [_____], como se indica más adelante.

El **COMPRADOR**, la **VENDEDORA** y el **FIDEICOMISO**, expresa e irrevocablemente autorizan a [_____] (se incluye el nombre del Banco que desembolsará el crédito hipotecario al comprador) para que el desembolso del crédito que le ha sido otorgado al **COMPRADOR** sea

abonado directamente a las obligaciones que el **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP** tiene contraídas a favor de BANCOLOMBIA S.A. y, en caso de no tener obligaciones con saldo vigente, para que dicha suma sea entregada directamente al **FIDEICOMISO** o al tercero que este indique, aceptando que, en tal evento, se causará el Gravamen a los Movimientos Financieros conforme a las normas tributarias. Las **PARTES** aceptan que, una vez se cumplan los requisitos exigidos por [] para el desembolso del crédito, este se efectúe mientras se surte el registro de la escritura, si así lo autoriza []. La presente autorización modifica cualquier acuerdo entre las **PARTES** respecto a la destinación del desembolso celebrado con anterioridad a la firma de la presente escritura.

- C) La suma de [] **PESOS M.L.C. (\$ [])**, con el producto de un Subsidio otorgado al **COMPRADOR** según Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de fecha [] ([]) de [] de dos mil [] (20[]), suma esta que será girada al **FIDEICOMISO** una vez se dé cumplimiento a las normas pertinentes, para tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO. De acuerdo con valor del **INMUEBLE**, la presente **COMPRAVENTA** es considerada como de **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Sobre la suma prevista en el Literal B) de la presente Cláusula, el **COMPRADOR** reconocerá y pagará al **FIDEICOMISO**, a partir de la entrega material del **INMUEBLE** y hasta el día en que se efectúe la subrogación o desembolso efectivo de dicha suma por parte de [], intereses equivalentes a la tasa mensual que liquide BANCOLOMBIA S.A. sobre el crédito constructor vigente otorgado para financiar la ejecución el **PROYECTO**, pagaderos por mensualidades vencidas. Si el pago de los intereses no se efectúa en las fechas previstas, los intereses se incrementarán durante la mora hasta una y media veces el interés antes mencionado, conforme a lo dispuesto en el Artículo 884 del Código de Comercio. El **COMPRADOR**, con la suscripción del presente instrumento público, expresamente manifiesta que conoce y acepta las

condiciones que la entidad en mención exige para el otorgamiento de créditos, así como para su desembolso, obligándose a realizar todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por [] para obtener la subrogación o desembolso efectivo de la suma de dinero objeto del crédito.

PARÁGRAFO TERCERO. El **COMPRADOR** se obliga a realizar en un plazo de 15 días calendario, contados a partir de la fecha de la presente escritura pública, todos los trámites y a suscribir todos los documentos exigidos por [] (se incluye el nombre del Banco que desembolsará el crédito hipotecario al Comprador) para obtener la subrogación o desembolso efectivo de la suma de dinero objeto del crédito prevista en el Literal B) de la presente Cláusula.

En virtud de lo anterior, si pasados 45 días calendario, contados a partir de la firma del presente instrumento público, no se ha obtenido la subrogación o desembolso del crédito a favor de BANCOLOMBIA S.A. por causas imputables al **COMPRADOR**, este reconocerá y pagará a partir de dicha fecha, a favor del **FIDEICOMISO**, intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la ley sobre la suma objeto del crédito, sin perjuicio de que el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o el **FIDEICOMISO** puedan ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de dicha suma y de la Cláusula Penal establecida en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**. En el evento de hacerse efectiva la Cláusula Penal, se descontará de dicha cantidad los intereses moratorios pagados.

PARÁGRAFO CUARTO. El presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA** tiene por objeto la adquisición de una solución de vivienda nueva de interés social adquirida por el **COMPRADOR** con Subsidio Familiar de Vivienda, otorgado por [], mediante asignación del subsidio familiar de vivienda de fecha [] () de [] de dos mil [] (20), por valor de [] (\$).

En virtud de lo anterior, el **COMPRADOR** manifiesta por medio del presente instrumento público, que la carta de adjudicación del Subsidio Familiar de

Vivienda cobija a su grupo familiar compuesto por las siguientes personas:
_____, identificadas con: _____.

PARÁGRAFO QUINTO. RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO: Conforme a lo establecido en el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, modificado por el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, el subsidio familiar de vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad, irregularidades o graves inconsistencias en la documentación o información presentada para acreditar los requisitos para ser beneficiario de dicho subsidio. Igualmente, de conformidad con lo previsto en el Artículo 2.1.1.3.1.5.3 del Decreto 1077 de 2015, en el evento que se compruebe que hubo falsedad o imprecisiones en la documentación o información presentada para acreditar los requisitos para ser beneficiario del mencionado subsidio familiar de vivienda con posterioridad a la asignación del mismo, pero previa transferencia de la vivienda respectiva, se modificará el acto de asignación con el fin de excluir el hogar respecto del cual se comprobó falsedad o imprecisiones.

En cualquiera de los casos anteriores, ninguno de los miembros mayores de edad del hogar postulante podrá solicitar de nuevo un subsidio familiar de vivienda durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

Igualmente, teniendo en cuenta que la presente solución de vivienda ha sido objeto de subsidio por parte del Estado, la misma está sometida a la prohibición de transferencia y el derecho de preferencia establecido en el Artículos 8 de la Ley 3ª de 1991, modificado por el Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, modificado igualmente por el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021; por lo anterior, se solicita al señor registrador la anotación en este sentido en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente

PARÁGRAFO SEXTO. El **COMPRADOR** se obliga a realizar en un plazo de 15 días calendario, contados a partir de la fecha de la presente escritura pública, todos los trámites y a suscribir todos los documentos exigidos por _____ (se incluye el nombre de la Entidad que desembolsará el

subsidio al Comprador) para obtener la subrogación o desembolso efectivo de la suma de dinero objeto de subsidio prevista en el Literal C) de la presente Cláusula.

En virtud de lo anterior, si pasados 45 días calendario, contados a partir de la firma del presente instrumento público, no se ha obtenido la subrogación o desembolso del subsidio a favor de BANCOLOMBIA S.A. por causas imputables al **COMPRADOR**, este reconocerá y pagará a partir de dicha fecha, a favor del **FIDEICOMISO**, intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la ley sobre la suma objeto del subsidio, sin perjuicio de que el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** o el **FIDEICOMISO** puedan ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de dicha suma y de la Cláusula Penal establecida en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**. En el evento de hacerse efectiva la Cláusula Penal, se descontará de dicha cantidad los intereses moratorios pagados.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Se considerará como un incumplimiento por parte del **COMPRADOR** que dará lugar al cobro de indemnización de perjuicios, la cual la **VENDEDORA** y el **COMPRADOR** acuerdan desde ahora en el 10% del valor de la presente **COMPRAVENTA**, la resolución de la **PROMESA DE COMPRAVENTA** y la resciliación de la presente escritura pública, por el hecho de que [] (se incluye el nombre del Banco o de la Entidad que desembolsará el crédito o subsidio, respectivamente, al Comprador) se negará a desembolsar el crédito o subsidio aprobado u otorgado, respectivamente, por cualquier causa inherente al **COMPRADOR**, entre estas la falsedad o imprecisiones en la documentación o información presentada para acreditar los requisitos para ser beneficiario del mencionado subsidio, la afectación de su capacidad de endeudamiento, según sea el caso. Serán de cargo del **COMPRADOR** el pago de todos los gastos relacionados con la resolución de la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, la resciliación de la presente escritura pública y los demás perjuicios que se pudieren generar al **FIDEICOMISO** o al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**

PARÁGRAFO OCTAVO. El **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y el **COMPRADOR** manifiestan bajo la gravedad de juramento que: **(i)** el valor declarado en la presente Cláusula atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del **INMUEBLE**; **(ii)** el precio del **INMUEBLE** está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; **(iii)** no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el **COMPRADOR** y el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, respectivamente; **(iv)** que el precio incluido en la presente escritura pública es el real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y corresponde al valor de mercado declarado; **(v)** no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; y **(vi)** la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del precio del **INMUEBLE** objeto de transferencia.

CLÁUSULA QUINTA. RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA: No obstante la forma de pago pactada, las **PARTES** renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago, de la entrega del **INMUEBLE** y, en general, renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse de la presente **COMPRAVENTA**, por lo cual, esta transferencia se efectúa en forma firme e irrevocable, salvo que no se produzca el desembolso del crédito o subsidio de que tratan los Literales B) y C), respectivamente, de la Cláusula Cuarta anterior, evento en el cual el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para obtener la restitución del **INMUEBLE**.

CLÁUSULA SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS: El **INMUEBLE** que por este acto se transfiere está dotado de los servicios públicos domiciliarios esenciales en cumplimiento del régimen de vivienda, es decir, cuenta con los servicios públicos

de acueducto, alcantarillado y energía; además, cuenta con las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas y recibidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, mas no el derecho a la línea telefónica, el aparato telefónico ni el servicio de gas (conexión y suministro). Serán de cargo del **COMPRADOR**, a partir de la fecha de entrega material del **INMUEBLE** a su favor, los pagos y/o reajustes que se causen o liquiden respecto del **INMUEBLE** por concepto de acueducto, energía, teléfono, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc., sean provisionales o definitivos, al igual que las expensas comunes relativas al **INMUEBLE**.

PARÁGRAFO PRIMERO. El **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** advierte expresamente que la presente **COMPRAVENTA** incluye las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobada por las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, más no el derecho a la línea y al aparato telefónico ni el servicio de gas, cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva del **COMPRADOR**. Los demás servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, etc., serán prestados por las empresas de servicios públicos domiciliarios de acuerdo con los planos y especificaciones aprobados por éstas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** concurrirá a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en la presente Cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra aquel si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** corresponda en virtud de lo estipulado en el **CONTRATO DE FIDUCIA** y la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

CLÁUSULA SÉPTIMA. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: La **VENDEDORA** manifiesta que el **INMUEBLE** objeto de la presente **COMPRAVENTA** se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización, cuotas de administración, servicios públicos y demás erogaciones, sean estas del orden nacional,

departamental, municipal y/o de la Copropiedad, hasta la fecha de la presente escritura pública.

PARÁGRAFO. El **COMPRADOR** declara con conocer y aceptar expresamente que:

1. A partir de la fecha de entrega material del **INMUEBLE** a su favor, son de su cargo todos los pagos que se causen por concepto de servicios públicos, tasa de aseo, impuesto predial, cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias en el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como aquellas que se fijen por concepto de la puesta en funcionamiento del Conjunto.
2. A partir de la fecha de celebración de la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, son de su cargo todos los pagos que se causen por concepto de impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores y todas las demás contribuciones y gravámenes que se causen, liquiden, reajusten decreten y/o derramen por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el **INMUEBLE**.

CLÁUSULA OCTAVA. ENTREGA MATERIAL: El **COMPRADOR**, con la suscripción del presente instrumento público, expresamente declara que el **INMUEBLE** objeto de la presente **COMPRAVENTA** fue entregado a su favor a entera satisfacción y por los linderos expresados, directamente por el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en la fecha de firma de la presente escritura pública, razón por la cual manifiesta que exonera expresamente al **FIDEICOMISO** y a la **FIDUCIARIA** de toda responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la entrega del **INMUEBLE**. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, con la suscripción del presente instrumento, expresamente declara que la entrega de

los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** se efectuó de manera simultánea con la entrega del **INMUEBLE**, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 24 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO PRIMERO. El **FIDEICOMISO** y el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, con la suscripción del presente instrumento, declaran terminado de común acuerdo el Contrato de Comodato Precario celebrado mediante documento privado, respecto del **INMUEBLE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El **COMPRADOR** manifiesta que el **INMUEBLE** se ha identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega, por el conocimiento previamente adquirido y declara su satisfacción al respecto.

CLÁUSULA NOVENA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos Notariales, el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas) y los gastos de Inscripción de la presente **COMPRAVENTA** en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (Derechos de Registro), serán cubiertos en su totalidad por el **COMPRADOR**. Igualmente, serán de cargo del **COMPRADOR** todos los gastos Notariales, de Rentas y Registro de los demás actos, tales como Afectación a Vivienda Familiar, Patrimonio de Familia y de Hipoteca a la respectiva Entidad Financiera, así como su cancelación en su debida oportunidad y todos los demás gastos legales y el certificado de tradición y libertad que debe entregar al Banco.

CLÁUSULA DÉCIMA. RADICADO DE VENTA: El **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** manifiesta que ha presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, la documentación a que hace referencia el Artículo 2.2.5.3.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con el Artículo 185 del Decreto 19 de 2012, tal y como consta en el Oficio con Radicado No.

[_____] expedido el [_____] de [_____] de 202[_____] por la Secretaria de Gestión y Control Territorial de la ciudad de Medellín.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. MANIFESTACIONES DEL COMPRADOR:

Presente en este acto el **COMPRADOR**, de las condiciones civiles antes mencionadas y manifestó:

1. Que conoce y acepta en todos sus términos la presente escritura pública y, en especial, la transferencia a título de **COMPRAVENTA** del **INMUEBLE** que por medio de esta se hace a su favor y las estipulaciones que se hacen, por estar todo a su entera satisfacción.
2. Que, con el otorgamiento de este instrumento público, la **VENDEDORA** da cumplimiento a la **PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrada con relación al **INMUEBLE** objeto de transferencia. En consecuencia, declara a paz y a salvo al **FIDEICOMISO** y a **ALIANZA** por todo concepto derivado de la venta que en virtud del presente instrumento se efectúa en su favor, en razón a que estos cumplieron lo establecido en el **CONTRATO DE FIDUCIA**. En virtud de lo anterior, el **COMPRADOR** se obliga a no presentar ningún tipo de reclamaciones ni de acciones legales en contra de la **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** por cualquier concepto.
3. Que reconoce y acepta que **ALIANZA** actuó exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO**.
4. Que declara a paz y a salvo al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** por todo concepto, con respecto a las obligaciones que éste adquirió para con él derivadas de la **PROMESA DE COMPRAVENTA** y el **CONTRATO DE FIDUCIA**.
5. Que tiene en forma cierta e indiscutible los términos aquí plasmados, derogando así los términos que le sean contrarios en la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.
6. Que tiene recibido real y materialmente el **INMUEBLE** objeto de esta **COMPRAVENTA** a su entera satisfacción, junto con las áreas y bienes

comunes esenciales, y conoce la destinación y uso que puede darse al **INMUEBLE**, todo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

7. Que conoce y acepta la totalidad de las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, estatuto con base en el cual será administrado y regido la totalidad del **PROYECTO** y al cual se halla sometido el **INMUEBLE**, y se obliga a cumplir las normas que lo rigen y a respetarlo en su totalidad.
8. Que conoce y acepta que la **FIDUCIARIA** no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del **PROYECTO** o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción del **INMUEBLE** y, por esta razón, no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es responsabilidad exclusiva y excluyente del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, en los términos de ley.
9. Se declara deudor del **FIDEICOMISO** por la suma de [_____]
PESOS M.L.C. (\$_____).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. MANIFESTACIONES DEL FIDEICOMITENTE

PROMOTOR: Presente en este acto el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, de las condiciones civiles antes mencionadas, quien manifestó:

1. Que la sociedad que representa es **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** y **BENEFICIARIO PROMOTOR** en el **FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP**.
2. Que expresamente acepta esta escritura y, en especial, la transferencia del **INMUEBLE** que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen, por estar todo a su entera satisfacción y por corresponder en todo a las instrucciones impartidas para los propósitos de esta transferencia a la **FIDUCIARIA**.

3. Que, por lo dicho, declara que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA GABRIELA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO** y, por lo tanto, no están obligados frente al **COMPRADOR** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del **INMUEBLE** transferido o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
4. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.
5. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y

SUMINISTRO DE INFORMACIÓN: El **COMPRADOR** manifiesta bajo la gravedad de juramento que los dineros entregados con el fin de adquirir el **INMUEBLE** que adquiere a título de **COMPRAVENTA** no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a la **FIDUCIARIA** con respecto a los recursos entregados al **FIDEICOMISO**, con la simple suscripción del presente instrumento público se obliga irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a **ALIANZA**, al **FIDEICOMISO** y al **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. El **COMPRADOR** se obliga en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le sea solicitada por la **FIDUCIARIA** y/o el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la

modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos relacionados con la celebración y ejecución de la presente **COMPRAVENTA**, las comunicaciones, notificaciones y, en general, toda correspondencia que se crucen las **PARTES** debe ser remitida por escrito a las siguientes direcciones:

- El **COMPRADOR:**

Dirección: [_____]

Teléfono: [_____]

E-mail: [_____]

- El **FIDEICOMITENTE PROMOTOR:**

Dirección: Calle 18 Sur, Carrera 41 AA No. 149, Medellín (Antioquia)

Teléfono: (604) 352 6363

- El **FIDEICOMISO:**

Dirección: Carrera 43 A No. 14-57. Piso 8. Medellín (Antioquia)

Teléfono: (604) 540 2000

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Interrogado el **COMPRADOR** por su estado civil y por las circunstancias previstas en el Artículo 6° de la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003; y manifestó bajo la gravedad del juramento que su estado civil es [_____], que [_____] posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar y [_____] cumple con los requisitos para afectar a vivienda familiar el Apartamento que adquiere mediante esta escritura pública, por ministerio de la Ley, por lo tanto, el Apartamento objeto de la presente **COMPRAVENTA** [_____] **QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**

EL TRADENTE

[_____]

C.C. No. [_____]

Representante Legal

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL
FIDEICOMISO VILLA GABRIELA VIS VIP**

NIT. 830.053.812-2

EL COMPRADOR

[_____]

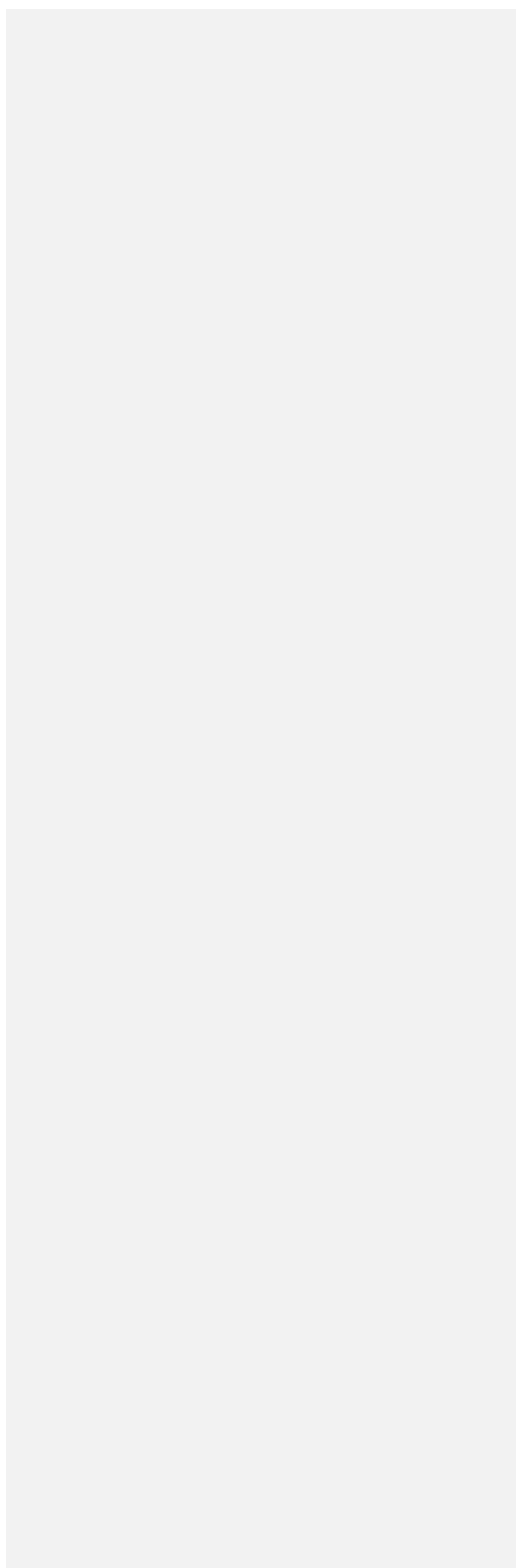
C.C. No. [_____]

[_____]

C.C. No. [_____]

[_____]

C.C. No. [_____]



EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR

DAVID MESA PÉREZ

C.C. No. 8.127.010

Representante Legal

PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.

NIT. 901.412.587-8

de ciudadanía número

ACTA DE ENTREGA



Contrato No: xxx

1. LUGAR

XXXXX VILLA GABRIELA II

2. COMPRADOR(ES)

Nombre

xxx

Identificación

xxx

%

xxx

3. INMUEBLES

Apt. Xxx

4. ACTA DE RECIBO DE BIEN(ES) INMUEBLE(S):

Entre el (los) suscrito(s), a saber: **(I)** Por un lado, el (los) COMPRADOR(ES), identificado(s) como se especifica en el Numeral 2, obrando en su propio nombre; y por el otro lado, **(II)** el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, es decir, PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S., identificada NIT. 901.412.587-8, quien obra a través de su representante legal o del funcionario designado para el efecto; con el fin de suscribir la presente ACTA DE ENTREGA del (de los) inmueble(s) identificado(s) en el Numeral 3, pertenecientes al XXXX VILLA GABRIELA II - PH, previa las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: El (los) inmueble(s) que se entrega(n) materialmente al (los) COMPRADOR(ES) hace(n) parte de los bienes privados del proyecto denominado XXXXX VILLA GABRIELA II, ubicado en la dirección Carrera 76 #45 sur- 140 de la ciudad de Medellín y que hace(n) parte de la Torre [] .

SEGUNDA: La entrega material del (de los) inmueble(s) en mención se realiza en condiciones de habitabilidad para ser ocupado(s) de manera inmediata, sin perjuicio de las reformas que llegare(n) a ejecutar el (los) COMPRADOR(ES). Adicionalmente, las garantías legales de líneas vitales y acabados ejecutados bajo el cargo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de estabilidad de la obra, empezarán a correr a partir de la suscripción de la presente acta.

TERCERA: En ningún caso el FIDEICOMITENTE PROMOTOR otorgará garantías legales o suplementarias sobre los acabados que ejecute(n) el (los) COMPRADOR(ES) bajo su propia cuenta y riesgo.

CUARTA: Se entiende que junto con los bienes privados que se entregan al (a los) COMPRADOR(ES) con la suscripción de la presente acta, también se entienden entregados los bienes comunes esenciales para su uso y goce de la Copropiedad.

Por su parte, los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en el **XXX VILLA GABRIELA II - PH**, tales como zona de recreación, comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General de Propietarios o, en su defecto, al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la enajenación de un número de unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO que representen, por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, pudiéndose entregar los bienes comunes no esenciales antes de la transferencia de las unidades inmobiliarias privadas que hacen parte del Conjunto Residencial y que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que lo integren.

QUINTA: Las garantías respecto a los bienes comunes se regirán acorde con lo consagrado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, las cuales no cubren deterioros derivados del uso y/o mal mantenimiento de dichos bienes. Las garantías se perderán cuando el propietario o usuario de la Copropiedad haga mal uso de los bienes comunes esenciales y no esenciales que la conforman, uso indebido, modificaciones o reparaciones inadecuadas. Lo anterior también se aplicará en caso de que no se hayan atendido las obligaciones y advertencias suministradas en los manuales que se entregarán. Adicionalmente, la Copropiedad deberá cumplir con la rutina de mantenimiento indicadas en dichos manuales.

Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes deberán tramitarse a través de la administración de la Copropiedad.

En virtud de las anteriores Consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERO: GARANTÍA. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR se compromete a reparar gratuitamente cualquier defecto que se detecte en el (los) inmueble(s) objeto de entrega, por mano de obra o por mala calidad del producto, lo anterior, siempre y cuando el (los) mismo(s) no haya(n) sufrido ninguna alteración por parte del usuario o de un tercero, o hasta cuando el propietario o quienes habiten el (los) apartamento(s) a cualquier título, hagan reformas de cualquier índole y cuantía, de acuerdo con lo siguiente:

De conformidad con la Ley 1480 de 2011 -Estatuto del Consumidor-, el propietario tiene derecho a las siguientes garantías de ley:

- Doce (12) meses desde la entrega material del (de los) bien(es) para los acabados como los resanes por fisuración de paredes por reacción de materiales o derivados de los asentamientos normales de estructura. Cualquier reclamación se deberá reportar dentro del término de la garantía por escrito al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

- Se excluye de la garantía las reparaciones de vidrios, espejos, filetes de estuco y aquellas partes o elementos que se exponen abiertamente a los trasteos y acomodación inicial del usuario y que sufren afectaciones como consecuencia de un mal uso, descuidos, mal mantenimiento o accidentes.
- Diez (10) años por estabilidad estructural del edificio desde la entrega material de la edificación.

SEGUNDO: EXCLUSIONES. No estará obligado el constructor o el FIDEICOMITENTE PROMOTOR a otorgar garantía sobre el (los) bien(es) inmueble(s) objeto de entrega, ante la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

- a) Eventos de fuerza mayor o caso fortuito, incluyendo aquellos defectos producto de acciones de la naturaleza.
- b) Hecho exclusivo de un tercero ajeno a la constructora o el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, o del mismo propietario y/o sus dependientes.
- c) Uso indebido o incorrecto del (de los) bien(s) por parte del (de los) COMPRADOR(ES), sus dependientes, ocupantes a cualquier título o visitantes, incluso descuidos o negligencias de los órganos de administración.
- d) No atención a las instrucciones del manual de manejo de los inmuebles privados del Conjunto Residencial y sus acabados, así como la instalación de estos por parte del (de los) COMPRADOR(ES), sus dependientes, ocupantes a cualquier título o visitantes.
- e) Inobservancia de las instrucciones de la instalación y mantenimiento del (de los) inmueble(s), líneas vitales o acabados por parte del (de los) COMPRADOR(ES), sus dependientes, ocupantes a cualquier título o visitantes.
- f) Ejecución de modificaciones, reformas o acabados.

TERCERO: RECIBO. El (los) COMPRADOR(ES) declara(n) recibido(s) el (los) inmueble(s) a entera satisfacción, de acuerdo con las especificaciones ofrecidas y en buen estado general. Cualquier observación de parte del propietario con relación a los acabados que deban ser corregidos por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR no es impedimento para abstenerse de recibirlo(s). En todo caso, se procederá a las respectivas correcciones si hubiese lugar a ellas.

CUARTO: CARGOS Y COSTOS. El (los) COMPRADOR(ES) al recibir el (los) inmueble(s) acepta(n) los cargos que corresponden a este (estos) con respecto a impuesto predial, valorización, costos de administración, servicios públicos e intereses de subrogación, desde la fecha de entrega programada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, de conformidad con los términos y condiciones pactadas para ello en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito previamente.

QUINTO: TENENCIA. El título de entrega del (de los) bien(es) hasta el momento de ser otorgada la escritura de compraventa que dé cumplimiento al Contrato de Compraventa, será a título de comodato precario, según el imperio de los artículos 775, 2219 y 2220 del Código Civil, con el único propósito de efectuar reformas y mejoras en el (los) inmueble(s) y, en consecuencia, el (los) COMPRADOR(ES) no podrá(n) aducir carácter de poseedor(es). Sin embargo, se otorga la mera tenencia al (a los) COMPRADOR(ES) y, en consecuencia, deberá hacerse cargo de las obligaciones que por impuestos, tasas o contribuciones se causen.

SEXTO: LISTA DE CHEQUEO.

- | | | |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| - Contador de energía Instalado | Si ___ No ___ | Medida _____ |
| - Contador de agua Instalado | Si ___ No ___ | Medida _____ |
| - Contador de gas Instalado | Si ___ No ___ | Medida _____ |
| - Tablero de breakers instalado | Si ___ No ___ | |
| - Reglamento de propiedad horizontal | Si ___ No ___ | |
| - Manual del propietario | Si ___ No ___ | |

SÉPTIMO: OBSERVACIONES. Se anexan observaciones efectuada(s) por el (los) COMPRADOR(ES) del (de los) inmueble(s). En todo caso, mediante la presente acta, el (los) COMPRADOR(ES) deja constancia que el (los) inmueble(s) no tiene(n) ningún impedimento para recibirlo(s) y habitarlo(s) y cuya corrección por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR será realizada de acuerdo con el orden de entrega de la presente acta. Con la suscripción sin observaciones se entiende que el (los) COMPRADOR(ES) han recibido a entera satisfacción.

Las reparaciones que deban efectuarse con posterioridad a esta entrega y que no hayan quedado consignadas en la misma, se entienden que es parte de la garantía legal y deberán informarse por escrito a nuestra compañía, usando para tal fin el formato de garantía, el cual debe ser solicitarlo en la sala de ventas. Una vez esté completamente diligenciado, por favor envíelo como archivo adjunto al correo promotoranuevaroca@mt.com.co. No olvide(n) poner en el asunto del correo el número de apartamento(s) y nombre del proyecto. Estas comunicaciones serán atendidas por personal del FIDEICOMITENTE PROMOTOR en horas hábiles de trabajo y de acuerdo con el orden en que se reciban. En todo caso, serán resueltas dentro del término legal correspondiente.

El Manual del Propietario que se entrega brinda una importante información y, en especial, resume los aspectos técnicos relacionados con la construcción del (de los) inmueble(s). Recomendamos su lectura y conservación.

Para constancia, se firma en Medellín, a los ____ días del mes de _____ de _____.

FIDEICOMITENTE PROMOTOR
Nombre: PROMOTORA NUEVAROCA S.A.S.
NIT. 901.412.587-8

COMPRADOR(ES)
Nombre:
C.C

COMPRADOR(ES)

Nombre:

C.C.

COMPRADOR(ES)

Nombre:

C.C.

DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA:

TELÉFONO:

CORREO ELECTRÓNICO:
