



\*202530060883\*

Fecha Radicado: 2025-02-17 20:15:35



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

Medellín,

## **CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA DEL PROYECTO**

Respuesta a solicitud con radicado 202510032395 del 03/02/2025

**ELEMENT COUNTRY**

CR 29 16 68

96 Unidades de vivienda

CBML 09150030015

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se radican los documentos para ventas del Proyecto **ELEMENT COUNTRY**, de la constructora **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S** con NIT **900397244-9**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **202030010450**, representada legalmente por el señor **JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE** Identificado con **C.C.71370054** 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 matriculas 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



\*202530060883\*

Fecha Radicado: 2025-02-17 20:15:35



**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 publicaran 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 EL 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 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M2 de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 m2 de área construida y que desde el 01 de julio de 2017 hayan radicado el 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,

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

Proyectó: Maria Fernanda Correa Zuluaga Contratista Subsecretaria control urbanístico	Apoyo Jurídico: Juan Esteban Gomez Contratista Subsecretaria control urbanístico	Apoyo contable: Jorge Hernan Suaza Contratista Subsecretaria control urbanístico	Revisó: Diana Marcela Osorio Contratista Subsecretaria control urbanístico
---	--	--	--

**SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL**

Página 2 de 2



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - ENCARGO  
FIDUCIARIO DE PREVENTAS ELEMENT COUNTRY LIVING**

**Partes del Contrato de Encargo**

Serán partes del Contrato de Encargo: La Fiduciaria, El Constituyente - Constructor, conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato.

<b>La Fiduciaria</b>	<b>Alianza Fiduciaria S.A.</b> , identificada con NIT. 860.531.315-3, representada en este acto por <b>Catalina Posada Mejía</b> , mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043. obrando en su calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, tal como consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y por la Superintendencia Financiera de Colombia.		<b>NIT</b>	860.531.315-3
	<b>Dirección:</b>	Carrera 43 A No. 14 – 57 Piso 7	<b>Ciudad:</b>	Medellín - Antioquia
	<b>email:</b>	<a href="mailto:Notificacionesjudiciales@alianza.com.co">Notificacionesjudiciales@alianza.com.co</a>	<b>tel:</b>	(604) 54020000

<b>Constituyente – Constructor / Beneficiario</b>	<b>CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.</b> identificada con NIT. 900397244-9 sociedad con domicilio principal en la ciudad de Medellín, legalmente constituida por documento privado de noviembre 08 de 2010, de la Asamblea de Accionistas, inscrito en Cámara de Comercio de Medellín en noviembre 24 de 2010, con el No. 18697 del Libro IX, representada legalmente en	<b>NIT</b>	900397244-9
---	---	------------	-------------

	este acto por <b>JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE</b> mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.370.054 expedida en Envigado, obrando en su calidad de Representante Legal Principal, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.		
<b>Dirección:</b>	Calle 17 A SUR 44 214	<b>Ciudad:</b>	Medellín - Antioquia
<b>email:</b>	<a href="mailto:repcionfacturas@altosdelabadia.com">repcionfacturas@altosdelabadia.com</a>	<b>tel:</b>	[(604) 4486800

### El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor

Si X no

### Inmueble

Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-552744 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

### Descripción del Proyecto

La descripción indicada es aproximada y podrá variar de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia construcción.

ELEMENT COUNTRY LIVING es un proyecto ubicado en el Municipio de Medellín, en el sector de las Palmas que se construirá en un lote con un área de 8.016.70 m<sup>2</sup>, conformado por una torre que consta de 16 pisos de Apartamentos y 4 pisos de Parqueaderos, con un total de 96 apartamentos.

<b>Etapas</b>	Noventa y seis (96) apartamentos y cuatro (04) pisos de parqueaderos
---------------	--

### Vigencia Fase Pre - Constructiva

<b>Etapas</b>	Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.
---------------	---

## Cláusulas limitativas

<b>Numeral 6</b>	<b><u>Cuando Procede La Devolución De Recursos.</u></b>
<b>Numeral 8</b>	<b><u>Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u></b>
<b>Numeral 9</b>	<b><u>Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.</u></b>
<b>Numeral 17</b>	<b><u>Cesión del Contrato.</u></b>
<b>Numeral 19</b>	<b><u>Modificación del Contrato.</u></b>

## Condiciones de Giro

El Constituyente - Constructor deberá acreditar ante Alianza el cumplimiento íntegro de las siguientes Condiciones de Inicio

<p><b>Condiciones Jurídicas</b></p>	<p>Consiste en acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble, para lo cual el Constituyente - Constructor deberá allegar:</p> <p>Un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días en donde se corrobore que el (los) Inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con el lleno de las formalidades que la ley exige. El titular jurídico del Inmueble podrá ser:</p> <p><b>(Opción 1)</b> El mismo Constituyente - Constructor;  <b>(Opción 2)</b> Un vehículo o sociedad en la que el Constituyente - Constructor tenga el control  <b>(Opción 3)</b> un Fideicomiso Inmobiliario en donde el Constituyente - Constructor detente la calidad de fideicomitente</p> <p>Para el caso de las condiciones ii) y iii) anteriores el Constituyente - Constructor deberá allegar una certificación expedida por el contador o fiduciaria, respectivamente, en la que se indique fecha de constitución del vehículo, objeto y manifestación en la que conste que el Constituyente - Constructor es el responsable del desarrollo del Proyecto.</p> <p>En el caso del numeral iii) el Contrato de Fiducia podrá contemplar además que:</p> <p><b>(Opción 1)</b> Que se lleve a cabo la Integración del Fideicomiso Inmobiliario con el Fideicomiso Lote; <b>(Opción 2)</b> Que en el Fideicomiso Lote se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones el(los) Inmueble(s) y que los fideicomitentes y beneficiarios del Fideicomiso Lote hayan establecido expresamente en el clausulado del contrato o mediante instrucción irrevocable que previo al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto que:</p> <p>a. <b>(Opción 1)</b> El (los) Inmueble(s)/ la porción del (los) Inmuebles destinados al Proyecto/etapa será(n) transferido(s) al Fideicomiso Inmobiliario; <b>(Opción 2)</b> Que el cien por ciento (100%) (LOS QUE DEN DERECHO AL INMUEBLE) de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Lote sean registrados</p>
-------------------------------------	--

	<p>irrevocablemente a favor del Fideicomiso Inmobiliario/ Constituyente - Constructor; <b>(Opción 3)</b> proceda a adelantar el proceso de Integración; <b>(Opción 4)</b> Instruyan adelantar la escrituración de las unidades del proyecto conjuntamente con el Fideicomiso Inmobiliario.</p> <p>b. Se obliguen a no disponer de ninguna forma ni bajo ningún título, incluyendo la no constitución de prendas o garantías, de los derechos fiduciarios derivados del Fideicomiso Lote ni del (los) Inmueble(s), salvo las exigidas por el Acreedor Financiero con destino al desarrollo del Proyecto,</p> <p>c. Que el(los) Inmueble(s) está(n) destinado(s) exclusivamente al desarrollo del Proyecto,</p> <p>d. Se obliguen a abstenerse de impartir instrucciones diferentes a las indicadas en los literales anteriores.</p> <p>Adicionalmente el Constituyente - Constructor, deberá entregar con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de antelación a su radicación ante Alianza: estudio de títulos, en caso de que el estudio de títulos entregado a la constitución del presente Contrato o al momento del incremento del(los) Inmueble(s) al Fideicomiso Inmobiliario o Fideicomiso Lote, según corresponda presente observaciones relacionadas con algún tipo de atención o saneamiento por parte del Constituyente - Constructor o ante la existencia de anotaciones que sean posteriores al Estudio de Títulos inicial, el mismo deberá ser actualizado y realizado por uno de los abogados externos autorizados por Alianza, en donde se cuente con concepto favorable y en el que conste que la tradición del (los) Inmueble(s) es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre el(los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de Activos Inmobiliarios a el (los) Adquirente(s).</p>
<p><b>Condiciones Técnicas</b></p>	<p>Consiste en la entrega de los siguientes documentos:</p> <p>a. Licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada en el cual figure como constructor responsable el Constituyente - Constructor.</p> <p>b. La constancia de la radicación ante la autoridad administrativa competente de los documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, en los términos establecidos en la normatividad aplicable vigente.</p> <p>c. Certificación de haber alcanzado la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, junto con el correspondiente flujo de caja y presupuesto de obra debidamente suscrita por el representante legal del Constituyente - Constructor y certificada por el Interventor.</p>
<p><b>Condiciones Financieras</b></p>	<p>Consiste en la entrega de:</p> <p>Contratos De Adhesión que representen la adquisición de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto.</p> <p>Documentos que deben estar suscritos por el (los) Adquirente(s) interesados en adquirir Activo(s) Inmobiliario(s), correspondientes a los encargos fiduciarios individuales constituidos por el (los) Adquirente(s) en el Fondo, administrado por Alianza, en las cuales</p>

	<p>el (los) Adquirente(s) designen al Constituyente - Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario como beneficiario de los Recursos en el evento que este último cumpla con las Condiciones De Giro. Queda entendido que no se computarán para efectos del cumplimiento de las Condiciones De Giro los Activo(s) Inmobiliario(s) que el Constituyente - Constructor se haya reservado para sí. El referido porcentaje ha sido establecido por el Constituyente - Constructor, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del Proyecto.</p> <p><b>Nota 1:</b> En los eventos en que la Entidad Crediticia disponga para el otorgamiento del crédito unas condiciones mayores a las previstas en este numeral 3, serán éstas las que tenga en cuenta Alianza para la acreditación de las Condiciones de Giro.</p> <p><b>Nota 2:</b> Las condiciones adicionales que la Entidad Crediticia del Proyecto haya determinado para su desembolso no hacen parte de las Condiciones de Giro objeto de verificación por parte de Alianza.</p>
<p><b>Fuentes de Financiación del Proyecto</b></p>	<p>1. <b>(Opción 1)</b> (i) Si la fuente de financiación es un crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera, se debe entregar a Alianza la carta de aprobación del crédito constructor emitida por el respectivo establecimiento de crédito; y/o <b>(Opción 2)</b> (ii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un fondo de capital privado, fondo de inversión colectiva o un inversionista de carácter institucional similar, que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos o inversionistas institucionales, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho fondo o inversionista se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o <b>(Opción 3)</b> (iii) si la fuente de financiación es la inversión por parte de un patrimonio autónomo que esté debidamente constituido en Colombia conforme a la normatividad aplicable, se debe entregar a Alianza el documento o compromiso de inversión en el cual dicho patrimonio se obliga a realizar la correspondiente inversión; y/o <b>(Opción 4)</b> (iv) el aporte de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto conforme la factibilidad financiera para el desarrollo del Proyecto por parte del Constituyente - Constructor al encargo fiduciario; y/o <b>(Opción 5)</b> (v) la entrega de una certificación del representante legal del Constituyente - Constructor y su revisor fiscal declarando la existencia de la totalidad de los Recursos necesarios para el desarrollo del proyecto; y/o Entregar a Alianza la actualización de la factibilidad financiera del Proyecto, para estos fines el Constituyente – Constructor deberá radicar dicho documento junto con todos los demás soportes que acrediten esta información.</p>
<p><b>Otras</b></p>	<p>a. Que se encuentren plenamente identificados y acreditados a cada uno del (los) Adquirente(s) que son tenidos en cuenta con los Contratos De Adhesión que dan cumplimiento de la condición financiera anterior, los Recursos por ellos aportados al Contrato de Fiducia en virtud de lo establecido en sus Contratos De Adhesión.</p>

	b. Que el Constituyente - Constructor haya pagado la comisión fiduciaria y los gastos, si hay lugar a ellos, a que alude el Contrato de Fiducia.
--	--

### Administrador de Cuenta

<b>Nombre.</b>	Alejandra Vargas Montoya
<b>C.c.</b>	1.037.574.141
<b>Tel.</b>	(604) 4486800
<b>Correo.</b>	a.vargas@altosdelaabadia.com

### Clausulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:
  - 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
  - 1.2. La vinculación de (los) Adquirente(s) a la fase de preventa del Proyecto con el propósito de entregar los Recursos al Constructor para el desarrollo del Proyecto.
  - 1.3. La entrega en los términos del Contrato al Constituyente - Constructor / Fideicomiso Inmobiliario como destinatario de los Recursos junto con los Rendimientos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro con destino al desarrollo del Proyecto, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.
  - 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Giro por parte de Alianza.

**Finalidad del Contrato:** Mantener invertidos en el Fondo los Recursos entregados por el (los) Adherente(s) hasta tanto el Constituyente - Constructor acredite el cumplimiento íntegro de las Condiciones De Giro, lo cual deberá darse dentro de los plazos dispuestos en el Contrato.

**Nota:** El Constituyente - Constructor manifiesta conocer y aceptar que Alianza al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad, evaluará, valorará y verificará el cumplimiento de las Condiciones de Giro.

El Constituyente - Constructor es el responsable de: La construcción del Proyecto; la legalidad de los documentos obtenidos ante las autoridades respectivas para el desarrollo de la construcción del mismo y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

2. **Bienes fideicomitados.** Son los bienes que integren el Contrato, los cuales para efectos de este corresponderán únicamente a Recursos y sus correspondientes Rendimientos, en los términos del Contrato. Los bienes se entenderán efectivamente fideicomitados cuando Alianza: i) tenga certeza sobre la consignación de estos; ii) exista la plena identificación de éstos; y iii) se cuente con la plena vinculación del (los) Adquirente(s) propietario de dichos Recursos aportados.
3. **Rendimientos o utilidades.** Los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro y no harán parte del precio del Activo(s) Inmobiliario(s).

Sólo durante el periodo Pre – Constructivo los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del (los) Adquirente(s) únicamente cuando el Constituyente - Constructor, no cumpla con

las condiciones de giro dentro del término establecido para tal efecto. . Una vez cumplidas las Condiciones de Giro/ iniciado el Periodo Constructivo los Rendimientos o Utilidades se consolidan a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro.

**PARA TENER EN CUENTA:** En atención a que los Recursos que se entreguen por el (los) Adherente(s) y el Constituyente - Constructor, serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Constituyente - Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión y el Contrato, según corresponda.

#### 4. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.

##### 4.1. Obligaciones Del Constituyente - Constructor.

- a. Remitir a Alianza la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. de la Circular básica jurídica de la Superintendencia Financiera.
- b. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) correspondientes a adquisición los Activo(s) Inmobiliario(s).
- c. Indicar al(los) Adquirente(s) que los Recursos deben ser consignados exclusivamente en las cuentas del Fondo, y en caso de que aplique entregar la documentación a que haya lugar.
- d. Cumplir con las obligaciones establecidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
- e. No efectuar ningún cambio al Contrato De Adhesión sin previo acuerdo con Alianza y el (los) Adquirente(s).
- f. Dar cumplimiento al régimen de publicidad previsto en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios entregado por Alianza en esta misma fecha, con la firma del Contrato por medio de los enlaces, códigos QR o cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin, y retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del Proyecto en la cual se mencione a Alianza.
- g. Instruir a Alianza en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito y prestar el soporte técnico y administrativo.
- h. Pagar la comisión Fiduciaria, los gastos y costos del presente Contrato. Los perjuicios o reclamaciones de cualquier naturaleza que pudieren causarse con ocasión del no suministro oportuno del dinero serán de única y exclusiva responsabilidad del Constituyente - Constructor.
- i. Entregar la información asociada a las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes con lo dispuesto en circular externa 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera para los negocios del Grupo 3 de NIIF, o en caso de que se defina que la contabilidad del negocio debe manejarse bajo los marcos normativos de NIIF grupo 1 o Grupo 2-Pymes. En caso de no recibir políticas por parte del cliente, Alianza implementará para la ejecución del Contrato las políticas adoptadas para esta tipología del negocio.
- j. Recopilar y entregar a Alianza directamente o a través de los canales tecnológicos dispuestos, el formulario de vinculación debidamente diligenciado y suscrito (manuscritamente, electrónica o digitalmente), de las personas que van a vincularse como Adquirente(s).
- k. Entregar y obtener constancia de recibo por parte de (los) Adquirente(s) de los siguientes documentos: (i) copia del Contrato, (ii) ABC de negocios fiduciarios – cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y (iii) reglamento del Fondo. La entrega de los documentos indicados en los literales (ii) y (iii) anteriores (ABC de negocios fiduciarios – cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria y reglamento del Fondo) se podrá entender también realizada con la constancia de recibo por parte del (los) Adquirente(s)

del link de acceso, código QR o cualquier otro medio tecnológico o digital que permita tener acceso completo a estos documentos.

- l. Certificar cada seis (6) meses a Alianza el cumplimiento a las disposiciones de publicidad señaladas en los numerales anteriores, así como entregar a Alianza por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo por parte de del (los) Adquirente(s) documentos mencionados cuando así sea requerido por Alianza.
- m. Informar a el(los) Adquirente(s), que Alianza únicamente contabilizará los Recursos por cuenta del Adquirente(s) hasta tanto se surta el procedimiento de vinculación dispuesto por Alianza.
- n. Recibir de Alianza los Recursos y destinarlos exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto, en el caso del cumplimiento de las Condiciones de Giro.
- o. Informar por escrito a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en general, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato.
- p. Actualizar de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1.6 del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera por lo menos una vez al año, los datos y estructura de propiedad, que por su naturaleza pudiesen cambiar, atendiendo al nivel del riesgo de cada cliente. Sin perjuicio de que Alianza se reserve el derecho de solicitar actualizaciones en un periodo inferior a un año, cuando ella lo considere necesario.
- q. En los casos que aplique, entregar a Alianza los Contratos De Adhesión, debidamente diligenciados, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción de estos, acompañados del formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno del (los) Adquirente(s) y sus respectivos anexos.
- r. Liquidar a la tasa más alta legalmente autorizada, los intereses de mora que se causen por cada mes de retardo o proporcional a los días de mora, en caso de incumplimiento por parte del (los) Adquirente(s), liquidados tales intereses sobre el valor de la cuota o cuotas no aportadas, a favor del Constituyente - Constructor.
- s. Cumplir las obligaciones establecidas en cabeza del constructor responsable y enajenador, si aplica, previstos en la Ley 1796 de 2016.
- t. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato y darlos a conocer a el(los) Adquirente(s).
- u. Suscribir el pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de Alianza para garantizar el pago de comisiones fiduciarias, así como todos aquellos costos y gastos necesarios para la ejecución del Contrato.
- v. Las demás establecidas en las normas vigentes para este tipo de contratos.
- w. Impartir directa o por intermedio del Administrador de Cuenta las instrucciones conforme el procedimiento establecido en presente Contrato de Fiducia y de conformidad con el anexo denominado Anexo Contrato Para La Utilización Del Servicio De Alianza En Línea en caso que aplique, desde el Portal Mi Fiducia, el cual hace parte integral del presente contrato y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web ([www.alianzaenlinea.com.co](http://www.alianzaenlinea.com.co)).
- x. Solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
- y. Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de Alianza en Línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en Alianza En Línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el Constituyente - Constructor y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, incluyendo el Interventor, en consecuencia el Constituyente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

#### 4.2. Derechos Del Constituyente - Constructor.

- a. Contar con las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- b. Contar con una contabilidad separada del encargo fiduciario, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según las disposiciones vigentes que regulen la materia.
- c. Solicitar la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en este Contrato.
- d. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

#### 4.3. Obligaciones De Alianza

- a. Abstenerse de recibir Recursos del (los) Adquirente(s) que no hayan surtido el proceso de vinculación o que, como resultado de este, objetivamente decida no proceder con la Vinculación sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a su cargo.
- b. Entregar los Recursos al Constituyente - Constructor siempre que haya acreditado el cumplimiento integral de las Condiciones de Giro.
- c. Recibir del (los) Adquirente(s) los Recursos que entreguen y administrarlos en el Fondo.
- d. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato, siempre dentro de los límites de éste, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de Constituyente - Constructor para tales efectos.
- e. Entregar con la firma del Contrato de Fiducia por medio de los enlaces, códigos QR o cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin al Constituyente – Constructor, el Manual de Publicidad en Negocios Fiduciarios Inmobiliarios, en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del encargo y del Fideicomiso Inmobiliario, si aplica, y el papel que desempeña Alianza dentro del Proyecto, para que sean publicados por el Constituyente – Constructor en su sala de ventas.
- f. Informar al (los) Adquirente(s) por medio del Contrato de Adhesión que el ABC de Negocios Fiduciarios, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y pueden consultarse en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) o a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
- g. Llevar una contabilidad del encargo fiduciario separada de los otros negocios fiduciarios y de la misma sociedad fiduciaria, con ocasión de los soportes que aporte el Constituyente - Constructor. Alianza proyectará la contabilidad del Contrato conforme los reportes que le sean entregados por el Constituyente - Constructor cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del encargo.
- h. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente Contrato, así como presentar la rendición final de cuentas al Constituyente - Constructor. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Constituyente - Constructor en el presente Contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando
- i. Aplicar la debida reserva de los datos, archivos e información que reciba para los fines del presente Contrato, conforme las normas de protección de datos personales.
- j. Acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares para la gestión de los riesgos asociados al presente Contrato.
- k. Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor Constituyente - Constructor, a los Adquirentes y al Constituyente - Constructor
- l. Pedir instrucciones al Constituyente - Constructor cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- m. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.

- n. Informar al Constituyente - Constructor las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo de este, con independencia de la ejecución del Proyecto.
- o. Invertir, durante toda la vigencia del Contrato las sumas entregadas por el (los) Adquirente(s), en los términos y condiciones establecidos en los Fondos administrados por Alianza,
- p. Realizar una capacitación a los funcionarios del Constituyente - Constructor encargados de realizar la preventa del Proyecto, con el fin de explicar el diligenciamiento de los documentos correspondientes y el manejo de las tarjetas de recaudo de las cuotas de separación de cada unidad del Proyecto por parte del (los) Adquirente(s), para su consignación directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la Alianza para tal fin, previo proceso de vinculación.
- q. Informar al (los) Adquirente(s), acerca de la terminación del Contrato por causas contractuales o legales y proceder a la liquidación del Contrato y a la restitución de los bienes entregados, según corresponda, conforme a lo establecido en el Contrato.
- r. Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las Condiciones de Giro conforme lo previsto en el Contrato.
- s. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

#### 4.4. Derechos De Alianza.

- a. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
- b. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, defensa y terminación o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
- c. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de Beneficiario, Constituyente - Constructor, inversionista o cualquier otra calidad, y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que reciba bajo el presente Contrato.
- d. Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
- e. Solicitar cuando lo considere necesario, al Constituyente - Constructor y/o Adquirente(s) la información que considere pertinente para lograr la vinculación y conocimiento del cliente conforme las normas vigentes y procedimientos y políticas de Alianza, así como para llevar a cabo el intercambio de información tributaria con aquellos países con los cuales el Gobierno de Colombia tenga convenios vigentes.
- f. Abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente Contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.
- g. Objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

5. **Entrega de Recursos al Constituyente - Constructor** Alianza entregará al Constituyente - Constructor los Recursos junto con los Rendimientos que estos generen y que integren el Contrato siempre y cuando; (i) se hubieren cumplido las Condiciones De Giro para el Proyecto y (ii) hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación necesaria para desarrollar actividades de anuncio y enajenación del proyecto (si aplica), previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo,

6. **Cuando Procede La Devolución De Recursos.** Procederá la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s):

- a. Por la no acreditación de las Condiciones de Giro dentro del término de duración de la Fase Pre – Constructiva del Proyecto;
- b. Por desistimiento de (los) Adquirente(s);
- c. Por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s);
- d. Por incumplimiento del Constituyente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento (“acuerdo por desistimiento - Incumplimiento”). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Nota: En el evento en que medie un incumplimiento probado y declarado judicialmente del Constituyente - Constructor habrá lugar a el pago de la sanción pactada con el Adquirente en la cláusula Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento.

- 7. Duración.** El Contrato y en consecuencia al Proyecto tendrá una duración igual al plazo indicado en la caratula para la acreditación de las Condiciones de Giro del Proyecto. Dichos plazos podrán ser prorrogados por una (1) sola vez por el mismo tiempo, sin que su plazo posterior sea superior al inicialmente pactado.

Las prórrogas posteriores a la prórroga automática que se realicen al Contrato y en consecuencia al Proyecto/etapa podrán ser adelantadas por el Constituyente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato, siempre que el Constituyente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar la terminación del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Constituyente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar.

- 8. Alcance de la Responsabilidad de Alianza** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado, y se limita única y exclusivamente a la ejecución y administración de este Contrato y, en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al Proyecto.

En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir serán de responsabilidad directa del Constituyente – Constructor, así mismo será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.


- 9. Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista(n) del negocio, incumpla(n) los pagos acordados con el Constituyente – Constructor y/o las obligaciones establecidas en el Contrato de Adhesión, incumpla(n) con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas en los Contratos De Adhesión y en los documentos conexos que suscriba El Constituyente – Constructor y el(los) Adquirente(s), asumirá(n) las sanciones establecidas en la cláusula denominada “acuerdo por desistimiento - Incumplimiento” pactada en los Contratos De Adhesión, cuyo valor corresponde a la relación de consumo existente entre Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s), Alianza no ha participado en la definición y negociación de dicha estipulación (sanción por desistimiento), la cual a su vez no hace parte de los textos autorizados por la Superintendencia Financiera De Colombia.

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Constituyente - Constructor y de los Recursos entregados por el(los) Adherente(s) será descontada la suma de dinero correspondiente a título de sanción cuando

aplique y el saldo resultante se pondrán a disposición del(los) Adquirente(s), conforme lo previsto en el Contrato.

En caso de que el desistimiento expreso y unilateral sea solicitado por el Constituyente - Constructor, por una circunstancia distinta al no Cumplimiento de Condiciones de Giro se aplicará la misma penalidad anteriormente mencionada en favor del (los) Adquirente(s).

10. **Remuneración.** Alianza recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

- 10.1. Una comisión de administración desde el momento de la constitución del encargo y hasta la fecha de su liquidación, se cobrará una comisión equivalente a UN salario mínimo legal mensual vigente más IVA, pagadera por mes o fracción.
- 10.2. La suscripción del contrato de cesión, por medio del cual Alianza cede su posición contractual de fiduciaria, a otra sociedad fiduciaria, causará una única comisión a favor de la fiduciaria equivalente a  salarios mínimos legales mensuales vigentes. Es entendido que la Alianza continuará prestando su servicio y devengando la comisión fiduciaria hasta la fecha en que asuma su gestión el nuevo administrador fiduciario.
- 10.3. Por transacciones con tarjeta débito o crédito realizadas mediante Link de Pagos desde los canales tecnológicos provistos por Alianza desde la sala de ventas del Constituyente - Constructor (Oficina Virtual del Constructor) la suma del 2% sobre el valor transado. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.
- 10.4. Por transacciones con tarjeta débito o crédito realizadas mediante Link de Pagos generados por el Adquirente desde Portal Adquirente para cualquier cuota del plan de pagos, la suma del 2% sobre el valor transado. Esta comisión será adicionada en el IVA y se causará y cobrará mensualmente.

**NOTA:**

- a. Cualquier gestión adicional no establecida en este Contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de Alianza de las gestiones o finalidades solicitadas, y de las Partes respecto de su remuneración.
  - b. La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien o quienes ostenten la calidad de Constituyente - Constructor.
  - c. El Constituyente - Constructor mediante la suscripción del presente Contrato, autoriza a Alianza para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [recepcionfacturas@altosdelaabadia.com](mailto:recepcionfacturas@altosdelaabadia.com) y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.
  - d. El Contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de Alianza y a cargo del Constituyente - Constructor, por lo que el presente documento presta mérito ejecutivo respecto de las comisiones fiduciarias, costos y gastos. Para el cobro bastará la certificación suscrita por el representante legal de Alianza y su revisor fiscal o contador, en la que consten las sumas adeudadas, las cuales se causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley, no es necesario requerimiento judicial o prejudicial para hacer exigible el presente Contrato, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.
  - e. El valor del presente Contrato es el correspondiente a la comisión fiduciaria.
11. **Terminación del negocio fiduciario.** El Contrato terminará por las causales indicadas en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

12. **Órganos asesores y/o administradores.** En el evento en que se encuentre registrado más de un Constituyente - Constructor con facultad de impartir instrucciones, todas las decisiones deberán adoptarse por unanimidad por parte de quienes ostenten la calidad de Constituyente - Constructor; a menos que éstos indiquen por escrito a Alianza que designan en uno solo la potestad de impartir órdenes.
13. **Gastos.** Corresponden a los establecidos en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
14. **Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato, los procedimientos establecidos en el denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
15. **Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación en las direcciones indicadas en la caratula del presente Contrato.

En el evento que no sea posible la localización del Constituyente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

16. **Liquidación.** Corresponderá al procedimiento que seguirá Alianza en el Anexo denominado Procedimiento de Liquidación, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).
17. **Cesión del Contrato.** El presente Contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, solo podrá cederse si se cuenta con previa autorización escrita de la parte cedida y del (los) Adquirente(s).

En el evento en que el Constituyente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa aprobación del (los) Adquirente(s), para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) que no acepten dicha cesión se podrán retirar sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento.

La cesión de las calidades de Constituyente - Constructor, deberán contar con la previa notificación del (los) Adquirente(s).

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

18. **Consulta y Reporte a Transunión.** El Constituyente - Constructor o quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de Constituyente - Constructor autoriza a Alianza, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a Transunión S.A., o a cualquier otra entidad que maneje

o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el Constituyente - Constructor conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de Transunión S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el Constituyente - Constructor, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en Transunión S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento.

19. **Modificación del Contrato.** El presente Contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de Constituyente - Constructor y Alianza. Sin perjuicio de lo anterior, se requerirá la aprobación del (los) Adquirente(s), sobre cualquier modificación que:
- 19.1. Implice cambios en las responsabilidades a cargo del Constituyente - Constructor.
  - 19.2. Cambie de algún modo las Condiciones De Giro.
  - 19.3. Altere los derechos del (los) Adquirente(s) según lo establecido en el Contrato de Adhesión y en el Contrato.
  - 19.4. Modifique los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto
  - 19.5. Supere el 10% de la descripción total del Proyecto conforme la licencia de construcción
  - 19.6. Representen cambios del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidos con el (los) Adquirente(s) conforme el Contrato de Adhesión.

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto que no superen el porcentaje indicado serán notificadas por el Constituyente – Constructor al (los) Adquirente(s). En este evento (los) Adquirente(s) podrán ejercer su derecho de retiro conforme los términos establecidos en los Contratos de Adhesión

20. **Nulidad Parcial.** Si cualquier disposición de este Contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el Constituyente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio Contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.
21. **Solución de Controversias.** En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas a través de cualquier mecanismo dispuesto en la Ley 2220 de 2022 y en todo caso, en cualquier momento podrán acudir a la justicia ordinaria colombiana.
22. **Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). El Constituyente - Constructor, con la suscripción de este Contrato, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, consultar, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato por parte del Constituyente - Constructor con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza para agotar el requisito de procedibilidad establecido en la norma. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el Constituyente - Constructor puede acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

**23. Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato, el Constituyente - Constructor declara:

- a. Que se encuentra(n): (i) Solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que ingresen al Contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de su celebración (ii) Debidamente constituido(s), válido(s) y actualmente existente(s) bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (iii) Cuenta(n) con la facultad, la capacidad técnica, administrativa y financiera acorde con la magnitud del Proyecto que desarrollará, así como con la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone(n) adelantar, cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato, por lo cual declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.
- b. Que a la fecha está(n) cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes o afecten su situación financiera y hará(n) su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- c. Que no tiene conocimiento de demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial o gubernamental o arbitral que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.
- d. Que no ha celebrado contratos sobre el (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto, ni ha recibido dinero por tales conceptos y en caso de haberlos recibido de manera anterior, procederá a declarar de manera conjunta con el (los) Adquirente(s) los valores recibidos y certificar su inversión en el Proyecto.
- e. Que durante la etapa precontractual y hasta el perfeccionamiento del Contrato, recibió la información suficiente por parte de Alianza, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del Contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato y del alcance de la labor encomendada a Alianza, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato, información que comprende tanto la etapa precontractual, como la contractual y post contractual, y ante la claridad y suficiencia de la información ha decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.
- f. Que conforme se dispone en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II, subnumerales 5.2.1.1, 5.2.1.2, 5.2.1.3., 5.2.1.4 y 5.2.1.6., el Constituyente - Constructor entregó a Alianza el punto de equilibrio y adicional a ello afirma que para el cumplimiento de las Condiciones de Giro los Inmuebles serán adquiridos o aportados según corresponda de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones, declarando que para tal momento la tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de los Activos Inmobiliarios, en cuanto al punto de equilibrio su determinación no compromete la viabilidad del Proyecto conforme al estudio de prefactibilidad proyectado por el mismo Constituyente - Constructor y que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de Alianza.

- g. El Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y Constituyente - Constructor, es responsable exclusivo ante el (los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
- h. Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.
- i. Que al momento de recibir los Recursos como consecuencia del cumplimiento íntegro de las Condiciones de Giro, será su responsabilidad la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.
- j. El Constituyente - Constructor declara que se encuentra debidamente facultado por sus estipulaciones contractuales y las leyes que lo rigen para celebrar el presente Contrato.
- k. El Constituyente - Constructor declara que los bienes que se entregan no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicione, ni han sido utilizados por El Constituyente - Constructor, sus socios o accionistas, administradores, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del presente Contrato no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio. Así mismo manifiesta que conoce y se compromete a cumplir en desarrollo del presente Contrato, el contenido de la Ley 1474 de 2011 “por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública” y la Ley 1778 de 2016 “por la cual se dictan normas sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional y se dictan otras disposiciones en materia de lucha contra la corrupción”.
- l. Constituyente - Constructor declara que será de su total responsabilidad de las operaciones que realice directamente, el Administrador De Cuenta o los usuarios creados por él en el portal Mi Fiducia, por lo cual toda operación que se cargue y valide en el referido portal se presume fue cargada directamente por él, en consecuencia, el Constituyente - Constructor reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.

#### **Las Partes declaran:**

- a. Que ha(n) evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del Contrato no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, se revelarán y administrarán ante los órganos correspondientes.
- b. Que conocen y aceptan que Alianza no es constructor, gerente de proyecto, promotor, vendedor, o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto, y que, como consecuencia de ello, no tiene a su cargo los aspectos, técnicos, administrativos, presupuestales, financieros, gerenciales del Proyecto, así como la comercialización, promoción, construcción, interventoría, gerencia, la verificación del flujo de caja o nivel de ventas, costos de los Activo(s) Inmobiliario(s). Lo anterior, por cuanto frente al Proyecto es el promotor, Constituyente - Constructor, comercializador, vendedor, responsable del avance, estabilidad y calidad, terminación de la obra y responsable de plazos de entrega.
- c. Que Alianza no está llamada y obligada a suscribir como parte las promesas de compraventa o cualquier documento adicional que establezca el Constituyente - Constructor para la adquisición de los Activo(s) Inmobiliario(s), ni participará en su definición.
- d. Que Alianza ha enterado al Constituyente – Constructor ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero, al cual puede acudir vía correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com), al teléfono: +60(1) 6108161, +60(1) 6108164, o a la dirección física Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá; Página Web:

- <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/>. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
- e. Que Alianza realizó entrevista a el Constituyente - Constructor, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4.2.2.2.1. del Capítulo IV, Título IV de la Parte I, de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica), demás normas y procedimientos internos que regulen la materia.
  - f. Que el Constituyente - Constructor y Alianza podrán acordar que la ejecución y operación del Contrato sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s) o del mismo Constituyente - Constructor, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
  - g. Que Alianza le ha informado al Constituyente – Constructor, y el Constituyente – Constructor conoce que, en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) se encuentra publicada la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo, el modelo de este Contrato y el Contrato De Adhesión.
  - h. Que Alianza le ha informado al Constituyente – Constructor, y el Constituyente – Constructor conoce que, puede acceder a la herramienta tecnológica Mi Fiducia y como consecuencia de ello se acoge y acepta los términos y condiciones para su utilización (acuerdo marco para la utilización del servicio de alianza en línea) de que se encuentra alojado en la página Web <https://www.alianza.com.co/mi-fiducia>.
  - i. Que a la fecha de suscripción del presente contrato Alianza recibió del Constituyente – Constructor estudio de títulos a fin de constatar el cumplimiento de lo dispuesto Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, según el Capítulo 1 del Título II de la Parte II numeral 5.2.1.2.
  - j. Que con la finalidad de dar cumplimiento al régimen de publicidad previsto en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, con la suscripción del presente Contrato Alianza ha entregado y el Constituyente – Constructor ha recibido, por medio de los enlaces, códigos QR o por cualquier otro medio tecnológico definido para tal fin el Manual de Publicidad, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el ABC de negocios fiduciarios, el reglamento del Fondo.
24. **Desarrollo Constructivo.** El Constituyente - Constructor podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s).
25. **Anexos.** Con la suscripción de este Contrato, las Partes vinculan al texto de este los siguientes anexos:
- i. Definiciones y Estipulaciones Tipo aplicables al contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
  - ii. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Preventas.

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Constituyente - Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios, salvo que requieran previo acuerdo con el Constituyente – Constructor.

El Contrato se suscribe manuscritamente/digital/electrónicamente a los [•] días del mes [•] de dos mil veint[•] (2.02 [•]).

La Fiduciaria

CATALINA POSADA MEJIA  
Representante Legal  
Alianza Fiduciaria S.A.

Constituyente - Constructor

JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE  
Representante Legal  
(Datos Persona Jurídica)

## **Anexo - Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión**

Este documento constituye parte integral del Contrato de Fiducia y del Contrato y es exigible y vinculante tanto para Alianza como para, el Constituyente - Constructor y el (los) Adquirente(s) en lo que corresponda según lo dispuesto en el Contrato de Adhesión.

### **Definiciones aplicables al contrato de Encargo Fiduciario de Preventas:**

Las palabras del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa que estén dispuestas en mayúscula serán interpretadas conforme las definiciones indicadas a continuación:

- **Activo(s) Inmobiliario(s):** Corresponde a las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.
- **Administrador De Cuenta:** Será el funcionario de entera confianza del Constituyente - Constructor, quien será el responsable junto éste de crear nuevos perfiles, asignar usuarios, acceder, gestionar las diferentes transacciones habilitadas en el portal transaccional denominado Mi Fiducia.
- **Adquirente(s):** Son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, que tienen interés en adquirir Activos Inmobiliarios, quienes se adhieren al Contrato y al Contrato de Fiducia, según aplique, de acuerdo con las declaraciones y disposiciones del Contrato de Adhesión.
- **Alianza:** Es la sociedad fiduciaria que ejerce la administración del Contrato y del Contrato de Fiducia, según aplique, y quien a su vez es la sociedad administradora del Fondo.
- **Beneficiarios:** Será el Constituyente - Constructor por el cumplimiento de las Condiciones de Giro y el (los) Adquirente(s) por el no cumplimiento de las Condiciones de Giro que se señalen en el Contrato.
- **Bienes Fideicomitidos:** Son los bienes que integren el Contrato y el Contrato de Fiducia, según aplique.
- **Condiciones De Giro:** Corresponden a los requisitos que libre y voluntariamente han sido definidos y determinados directamente por el Constituyente - Constructor bajo su propia responsabilidad y riesgo, los cuales se encuentran señalados en el Contrato, y que deben ser acreditados a Alianza, para que el Constituyente - Constructor pueda disponer de los Recursos entregados por el (los) Adquirente(s) para el desarrollo del Proyecto.
- **Constituyente - Constructor:** Es la sociedad que tendrá la calidad de constituyente del Contrato indicada en el mismo, quien al cumplimiento de las Condiciones De Giro desarrollará por su cuenta y riesgo el Proyecto, bajo su única exclusiva responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, quien tiene la calidad de “Constructor” y “Enajenador de Vivienda” del Proyecto según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial.
- **Contrato:** Corresponde al contrato de encargo fiduciario de preventas suscrito por el Constituyente - Constructor con Alianza con la finalidad de mantener los recursos administrados afectos al cumplimiento de las Condiciones De Giro por parte del Constituyente - Constructor.
- **Contrato De Adhesión:** Es el documento físico o electrónico que será celebrado por Alianza, el Constituyente - Constructor, los constituyentes establecidos en el Contrato o el Contrato de Fiducia, según aplique, y cada uno del (los) Adquirente(s), mediante el cual se adhieren al Contrato y al Contrato de Fiducia, según aplique, cuyo modelo se encuentra aprobado por la SFC
- **Fase Pre-Constructiva:** Es el periodo donde el Constituyente - Constructor realizará la preventa del Proyecto y se encuentra comprendido entre la fecha de celebración del Contrato hasta el cumplimiento de las Condiciones De Giro.

- **Fondo:** Corresponde al Fondo Abierto Alianza en el cual se invierten los Recursos entregados por los cada uno del (los) Adquirente(s) hasta tanto el Constituyente - Constructor acredite las Condiciones de Giro.
- **Inmueble(s):** Son los predios que se describen en el Contrato, sobre el(los) cual(es) se desarrollará el Proyecto.
- **Mi Fiducia:** Es el portal transaccional dispuesto por Alianza al Constituyente - Constructor, el cual podrá adelantar transacciones por medio del Administrador de Cuenta.
- Partes: Serán consideradas partes del Contrato de Fiducia y del Contrato de Adhesión aquellos que se indiquen en la carátula de dichos contratos.
- **Promotor:** Es la sociedad encargada de adelantar la promoción del Proyecto y podrá ser el mismo Constituyente - Constructor según se consigne en el Contrato.
- **Proyecto:** Es el desarrollo inmobiliario que será realizado por el Constituyente - Constructor, con las características indicadas en el Contrato.
- **Recursos:** Son los recursos monetarios invertidos en el Fondo por parte del (los) Adquirente(s) con ocasión de lo dispuesto en el Contrato de Adhesión y por el mismo Constituyente - Constructor, los cuales serán administrados conforme el Contrato, según quien los haya aportado.
- **Rendimientos o Utilidades:** Son las sumas de dinero que generan los Recursos como consecuencia de la inversión de estos en el Fondo, los cuales serán administrados en los términos indicados en el Contrato o en el Contrato de Fiducia, según corresponda.
- **Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria:** Es el momento en el cual el Adherente se vincula al contrato de fiducia inmobiliaria siempre que el Constituyente - Constructor decida adelantar la construcción del proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria; para lo cual será suficiente la suscripción del Contrato de Adhesión en la Fase Pre-Constructiva.

#### **Definiciones aplicables al contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria:**

**Nota:** Las definiciones dispuestas en el modelo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas se hacen extensibles al Contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos siempre que el Constituyente - Constructor haya dispuesto suscribir el mencionado contrato de fiducia inmobiliaria para la Fase Constructiva y Fase Post-Constructiva.

Las palabras del Contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos que estén dispuestas en mayúscula serán interpretadas conforme las definiciones dispuestas para el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y las que se indican a continuación:

- **Acreeedor Financiero - Banco O Entidad Crediticia:** Es la entidad financiera que ha aprobado el otorgamiento de créditos para el desarrollo del Proyecto, la cual será definida por el Fideicomitente – Constructor, quien podrá ser vinculada por medio de una modificación al Contrato de Fiducia.
- **Contrato de Fiducia:** Es el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos que suscribe el Constructor en calidad de Fideicomitente y al cual se vinculan los Adherentes.
- **Excedentes, Rentas o Utilidades:** Corresponderán los recursos y bienes, que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de proceder con su liquidación y que se entregarán conforme los términos estipulados en el contrato del Fideicomiso Inmobiliario.
- **Fase Constructiva:** Es el periodo donde el Constructor realizará la construcción del Proyecto y se encuentra comprendido entre el cumplimiento de las Condiciones De Giro y la terminación de la obra del Proyecto.
- **Fase Post-Constructiva:** Es el periodo de tiempo que se activa después de concluida la Fase Constructora y que tiene como propósito principal llevar a cabo el proceso de escrituración de los Activo(s) Inmobiliarios a favor del (los) Adquirente(s). En esta fase también se adelantarán las actividades de liquidación del Fideicomiso Inmobiliario.

- **Fideicomiso Inmobiliario:** Corresponderá al patrimonio autónomo inmobiliario que será constituido por el Constructor, con la finalidad de adelantar el desarrollo del Proyecto conforme lo previsto en el respectivo Contrato de Fiducia.
- **Fideicomiso Lote:** Corresponde al patrimonio autónomo que podrá constituirse según se señale en el Contrato de Fiducia y que será propietario del Inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto.
- **Fideicomitente(s):** Son las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos y demás entes o sujetos de derecho, que constituyen el Fideicomiso Inmobiliario.
- **Integración:** Corresponde al método de afianzamiento del Inmueble(s), en donde el objeto del contrato de fiducia del Fideicomiso Lote se adapta a los términos del Contrato de Fiducia, con el propósito de integrar el Inmueble con el desarrollo del Proyecto.
- **Título Jurídico:** Corresponde al título jurídico definido por el Fideicomitente para realizar la transferencia del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) a favor de los Adherentes, respecto del cual el Fideicomiso Inmobiliario recibe instrucción irrevocable para suscribir las escrituras a dicho título jurídico.
- **Interventor:** Es el Ingeniero Civil o Arquitecto o persona jurídica especializada en estas áreas, en cuyo caso deberá tener por objeto la prestación de servicios de interventoría. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989.
- **Subcuenta Componente Inmobiliario Vivienda:** Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de vivienda del Proyecto.
- **Subcuenta Componente Comercial:** Se refiere al centro de imputación contable en el que se llevará todo el registro contable de los recursos, costos, gastos y activos en general asociados al desarrollo de comercio del Proyecto.

#### **Estipulaciones tipo:**

Las palabras de este documento que se encuentren en mayúscula tendrán el significado contemplado en el numeral primero anterior.

#### **Costos y Gastos**

Son gastos y costos del Contrato y del Contrato de Fiducia a cargo del Constituyente - Constructor o del Fideicomitente establecido en el Contrato y del Contrato de Fiducia, entre otros los siguientes:

- a. Los valores pactados por comisión fiduciaria.
- b. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del Contrato y del Contrato de Fiducia, y otros tales como el gravamen a los movimientos financieros, comisiones y desembolsos.
- c. Los honorarios, costos y gastos, directos e indirectos, en que haya de incurrirse para la ejecución, constitución, desarrollo y liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, cuando las circunstancias así lo exijan.
- d. Los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo).
- e. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Contrato y del Contrato de Fiducia por solicitud del Constituyente - Constructor, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- f. Los gastos, honorarios, primas de seguro en los que se deba incurrir para la defensa del Contrato y del Contrato de Fiducia y de sus bienes fideicomitados.
- g. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el Contrato y del Contrato de Fiducia, los cuales serán definidos previamente entre el Constituyente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, y Alianza con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- h. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del Contrato y del Contrato de Fiducia.

**Nota:** Alianza no asume con recursos propios los costos y gastos derivados del Contrato y del Contrato de Fiducia.

Con la sola demostración sumaria de las sumas adeudadas por conceptos de costos y gastos junto con los intereses de mora más alta que permita la ley, el Constituyente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, deberá pagar a Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de Alianza, en la dirección del Constituyente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, que se encuentre en sus registros. No obstante, lo anterior en los eventos en que el gasto sea previsible, Alianza solicitará los recursos al Constituyente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s) que se establezca(n) en el Contrato de Fiducia, según corresponda, con antelación.

### **Terminación del Negocio Fiduciario**

El Contrato y el Contrato de Fiducia terminarán por las siguientes causales:

- a. Por cualquiera de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.
- b. Por la renuncia de Alianza, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- c. Alianza podrá terminar unilateralmente el Contrato y del Contrato de Fiducia por las siguientes causales:
  - Por incumplimiento del Constituyente - Constructor o del(los) Fideicomitente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia.
  - Se presente una insuficiencia de Recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria.
  - Por mora en el pago de por lo menos de dos (2) facturas por parte del Fideicomitente – Constructor o el(los) Fideicomitente(s), según corresponda.
  - Cuando el Constituyente - Constructor o el(los) Fideicomitente(s), sea (n) incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en el Contrato y del Contrato de Fiducia.

### **Gestión de Riesgos**

Alianza aplicará respecto de cada uno de los siguientes riesgos las siguientes actividades:

- a. **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Alianza cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Alianza no realizará la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por Alianza.
- b. **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó Alianza, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, Alianza cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permiten identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La

plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. Alianza cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

- c. **Riesgo de Extinción de Dominio:** Posibilidad de que el activo se vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.
- d. **Riesgo Operativo:** Para mitigar la exposición al riesgo, Alianza aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera. Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del Contrato y del Contrato de Fiducia.
- e. **Riesgo Constructivo:** El Constituyente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s), según corresponda, asume el riesgo de liquidez del Proyecto, en atención a que estableció la viabilidad económica, financiera y comercial de éste con base en los estudios que realizó.

#### **No Localización**

En el evento que no sea posible la localización del Constituyente - Constructor, , el(los) Fideicomitente(s), del (los) Adquirente(s) y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en Alianza, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

- a. Si el objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia no se ha agotado, se entenderá que Alianza se encuentra autorizada expresa y plenamente facultada para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución de las instrucciones impartidas en el Contrato y del Contrato de Fiducia de acuerdo con las instrucciones previstas y dentro de los límites del objeto de dichos documentos. Alianza realizará estas gestiones hasta la concurrencia de los activos del Contrato y del Contrato de Fiducia y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso de que los Recursos del Contrato y del Contrato de Fiducia no sean suficientes, Alianza los solicitará al beneficiario o a la persona encargada de impartir instrucciones, si son personas distintas del Constituyente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s) y si estos tampoco aportan los Recursos, Alianza quedará facultada para terminar el Contrato y del Contrato de Fiducia por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, según corresponda, de la forma que se establece en el literal “b” siguiente.
- b. Si el objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia se agotó, o de conformidad con el Contrato y del Contrato de Fiducia se hace imposible el cumplimiento de este, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - i. Si existieren Recursos líquidos en el Contrato y del Contrato de Fiducia, que de conformidad con el Contrato y del Contrato de Fiducia deban ser entregados al Constituyente - Constructor , el(los) Fideicomitente(s) y/o Adquirente(s), según corresponda, estos desde ya, mediante la suscripción del Contrato y del Contrato de Fiducia autorizan a Alianza para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del Constituyente - Constructor y/o Adquirente(s), según corresponda, constituya con dichos Recursos una participación en el Fondo, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del Contrato y del Contrato de Fiducia.
  - ii. Si no existieren Recursos proceder con la terminación y liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia.

### **Liquidación**

Ante cualquiera de las causales de terminación del Contrato y del Contrato de Fiducia, la gestión de Alianza deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Contrato y del Contrato de Fiducia, en el siguiente orden:

- a. Se destinarán los Recursos administrados a: (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la Alianza por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.
- b. Una vez se hubieran pagado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los Recursos se entregarán al Constituyente - Constructor, el(los) Fideicomitente(s), según lo establecido en el Contrato o el Contrato de Fiducia, según corresponda, junto con los Recursos del (los) Adquirente(s) en caso de que se encuentren acreditadas íntegramente todas las Condiciones de Giro, en caso contrario, los Recursos serán restituidos al (los) Adquirente(s) junto con los rendimientos generados, previo descuento de la comisión de Alianza causada en el Fondo.
- c. Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, Alianza presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y lo previsto en el Contrato y del Contrato de Fiducia.

Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Constituyente - Constructor o del Fideicomitente(s), según corresponda, alguna suma de dinero a favor de Alianza, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de Alianza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva. Queda entendido que el Contrato no podrá liquidarse si quedaren bienes registrados caso en el cual se continuará causando la comisión fiduciaria en favor de Alianza.

### **Liquidación Anticipada Del Encargo**

Si no fuere posible el cumplimiento de las Condiciones de Giro por cualquier circunstancia y fuere decidida por Constituyente - Constructor o del Fideicomitente(s), según corresponda, y las partes acordaran la liquidación anticipada del Contrato, antes de alcanzadas las Condiciones De Giro, Alianza deberá en su orden: (i) Restituírle al (los) Adquirente(s) Adherente(s) los Recursos por ellos aportados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos; y (ii) Restituírle al Constituyente - Constructor, o al tercero que corresponda las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados.


### **Procedimiento de Cesiones**

Las cesiones de la calidad de Constituyente - Constructor o del Fideicomitente(s), según corresponda, y del Beneficiario se realizarán:

- a. Por documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta que conoce y acepta el Contrato y del Contrato de Fiducia las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión.
- b. Se radicarán en Alianza para que esta última manifieste su aceptación o no a la cesión.
- c. El cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que Alianza lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se indicará que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de Alianza, en desarrollo del objeto del Contrato y del Contrato de Fiducia.
- d. Alianza podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión.
- e. El cesionario deberá agotar, de manera previa, el procedimiento de conocimiento del cliente y vinculación establecido por Alianza.

### **Naturaleza Del Contrato**

El Contrato Encargo es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993).

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

### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

**Solicitante:** CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S      **Expediente Número:** \_\_\_\_\_

**Proyecto**

Unifamiliar       Multifamiliar       Lotes

Bifamiliar

**Nombre del proyecto** ELEMENT COUNTRY

**Dirección** Carrera 29 # 16-68      **Número de unidad:** 96

**Ciudad** Medellín

**Costo del proyecto** \$ 98,741,185,743

**Venta total del proyecto** \$ 109,689,766,848

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
<b>Bancos</b>		\$ 44,972,804,408	
<b>Cooperativas</b>		\$	
<b>Créditos</b>	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$ 10,968,976,685	
<b>Recursos propios</b>		\$	
<b>Preventas</b>	Encargo Fiduciario	\$ 32,906,930,054	
	Patrimonio Autónomo	\$	
<b>Otros</b>	Especificar: Se paga una pa	\$	
		\$ 9,892,474,596	
<b>TOTAL</b>		\$ 98,741,185,743	

**Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan** \$ \_\_\_\_\_

**Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan** \$ 11,700,000,000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 987,411,857	Al mes de:	ago-24

**PORCENTAJE OBRA EJECUTADA** 0%      Al mes de: ago-24

**PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO** 3%      Al mes de: ago-24

  
 Firma Contador

  
 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

ANA MILENA BLANDÓN MESA  
 Nombre del Contador:

Valentina Corraly Estrada  
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP 208461 - T

Matrícula Número: \_\_\_\_\_



**CONTRATO DE ADHESIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS ELEMENT COUNTRY LIVING**

**Partes del Contrato de Adhesión**

Serán partes del Contrato de Adhesión: La Fiduciaria como vocera y administradora del Encargo Fiduciario de Preventas ELEMENT COUNTRY LIVING, El Constituyente – Constructor y el(los) Adquirente(s) conforme lo que se indica en esta carátula y el Contrato de Adhesión.

<b>La Fiduciaria</b>	Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Encargo Fiduciario de Preventas Coral, representada en este acto por <b>Catalina Posada Mejía</b> , mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía 43.733.043. obrando en su calidad de Gerente de la Sucursal Medellín, tal como consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y por la Superintendencia Financiera de Colombia		<b>NIT</b>	860.531.315-3
	<b>Dirección:</b>	Carrera 43 A No. 14 – 57 Piso 7	<b>Ciudad:</b>	Medellín - Antioquia
	<b>email:</b>	<a href="mailto:Notificacionesjudiciales@alianza.com.co">Notificacionesjudiciales@alianza.com.co</a>	<b>Tel:</b>	(604) 54020000

<b>Constituyente - Constructor</b>	<b>CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.</b> identificada con NIT. 900397244-9 sociedad con domicilio principal en la ciudad de Medellín, legalmente constituida por documento privado de noviembre 08 de 2010, de la Asamblea de Accionistas, inscrito en Cámara de Comercio de Medellín en noviembre 24 de 2010, con el No. 18697 del Libro IX, representada legalmente en este acto por <b>JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE</b> mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 71.370.054 expedida en Envigado, obrando en su calidad de Representante Legal Principal, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.		<b>% de Participación</b>	100%
	<b>Dirección:</b>	Calle 17 A SUR 44 214	<b>Ciudad:</b>	Medellín, Colombia
	<b>email:</b>	<a href="mailto:recepcionfacturas@altosdelaabadia.com">recepcionfacturas@altosdelaabadia.com</a>	<b>Tel:</b>	(604) 4486800

<b>Beneficiario</b>	Tiene la definición asignada en el documento Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
---------------------	--

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

**El Constituyente - Constructor es el mismo Promotor**

Si X No

**Inmueble**

Corresponde al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-552744 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

**Descripción del Proyecto**

La descripción indicada es aproximada y podrá variar de acuerdo con lo aprobado en la respectiva licencia construcción.

ELEMENT COUNTRY LIVING APARTAMENTOS es un proyecto ubicado en el Municipio de Medellín, en el sector de las Palmas que se construirá en un lote con un área de 8.016.70 m2, conformado por una torre que consta de 16 pisos de Apartamentos y 4 pisos de Parqueaderos, con un total de 96 apartamentos.

<b>Etapa 1</b>	Noventa y seis (96) apartamentos y cuatro (04) pisos de parqueaderos
----------------	--

**Vigencia Fase Pre - Constructiva**

Etapa 1	Veinticuatro (24) meses, contados a partir de la firma del presente Contrato. Dicho plazo será prorrogable conforme lo dispuesto en la Cláusula de Duración del Contrato.
---------	---

**Cláusulas limitativas**

<b>Numeral 6 literal c)</b>	<b><u>Cuando Procede La Devolución De Recursos.</u></b>
<b>Numeral 8</b>	<b><u>Alcance de la Responsabilidad de Alianza.</u></b>
<b>Numeral 13</b>	<b><u>Cesión del Contrato.</u></b>
<b>Numeral 15</b>	<b><u>Modificación del Contrato.</u></b>
<b>Numeral 23</b>	<b><u>Desistimiento.</u></b>

**Condiciones de Giro**

Son las condiciones que debe acreditar el Constituyente - Constructor ante Alianza para poder disponer de los Recursos asociados a la cuota inicial indicados en el plan de pagos, señalados en el Anexo generado en la plataforma. Las Condiciones de Giro se encuentran plenamente descritas en la caratula del Contrato.

**Información de la Vinculación**

Adquirente(s)	Identificación	Dirección	Teléfono
---------------	----------------	-----------	----------

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION	TAG_TERCERO_DIRECCION	TAG_TERCERO_TELEFONO
--------------------	-----------------------------------	-----------------------	----------------------

<b>Etapas del Proyecto</b>	UNICA
<b>Activo(s) Inmobiliario(s)</b> (La nomenclatura asignada es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro).	<p><b>Inmueble No.:</b> TAG_NUMERO_INMUEBLE  <b>Garaje (s):</b> TAG_HAY_GARAJE  <b>Numero de Garaje(s):</b> TAG_PARQUEADERO_NUMERO  <b>Deposito:</b> TAG_HAY_DEPOSITO  <b>Área construida bruta del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada:</b> TAG_AREA_CONSTRUIDA_APROX m<sup>2</sup>          Incluye muros y buitrones.  <b>Área construida privada de del(los) Activo(s) Inmobiliario(s) aproximada:</b> TAG_AREA_PRIVADA m<sup>2</sup>          Que se calculó excluyendo los buitrones, los muros internos y los muros comunes.          Las características del inmueble se encuentran descritas en el anexo Especificaciones.</p>

### Fase Constructiva

(El Constituyente - Constructor podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), en virtud de lo anterior el Constituyente - Constructor me dará a conocer y remitirá en copia el texto del Contrato de Fiducia al momento del cumplimiento de las Condiciones de Giro e informará a Alianza de este hecho junto con los respectivos soportes de este hecho.)

### Título Jurídico De Transferencia

Beneficio de Área X  
Compra Venta \_\_\_\_\_

### Vigencia Fase Constructiva

<b>Etapas 1</b>	Es de VEINTI SIETE MESES (27) meses contados a partir del cumplimiento de las Condiciones de Giro del Proyecto. Mas 180 días hábiles de gracia.
-----------------	---

Que el (los) Adquirente(s) identificado(s) en la carátula del presente contrato, se encuentra(n) interesado(s) en adquirir el (los) Activo(s) Inmobiliario(s), el(los) cual(es) se encuentra(n) descrito(s) en la carátula de este documento (en adelante el "Contrato De Adhesión"). Para lo cual acuerda las siguientes:

### Clausulas

1. **Objeto.** El Contrato tiene por objeto:

1.1. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de entregar en los términos del Contrato los Recursos junto con los Rendimientos al Constituyente – Constructor para el desarrollo del Proyecto y derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s) según se indica en la carátula.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

- 1.2. La entrega de Recursos conforme el plan de pagos dispuesto en el Plan de Pagos”.
- 1.3. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo.

**Finalidad del Contrato De Adhesión:** La entrega al Constituyente - Constructor de los Recursos que conforman el plan de pagos, una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Giro, para lo cual Alianza realizará la validación documental correspondiente.

Y en vigencia de la Fase Constructiva y en consecuencia en el Fideicomiso Inmobiliario la transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Constituyente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la “Certificación Técnica de Ocupación” conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).

**Nota 1:** En el evento en que se active las estipulaciones indicadas en el aparte de Desarrollo Fase Constructiva prevista en este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) manifiesta conocer y aceptar su vinculación y adherencia al Fideicomiso Inmobiliario que para el efecto constituya el Constituyente – Constructor.

**Nota 2:** El(los) Adquirente(s) manifiesta(n) conocer que el desarrollo constructivo del Proyecto y sus etapas, si aplica, está a cargo del Constituyente - Constructor, siendo este el responsable de dichas actividades y de la obtención de los permisos, autorizaciones y documentos necesarios para su desarrollo.

**2. Activos que Conforman el Contrato de Adhesión.** Son los Recursos y sus correspondientes Rendimientos, en los términos del Contrato de Adhesión, que entrega(n) el (los) Adquirente(s), y se entenderán efectivamente aportados cuando Alianza tenga certeza sobre la consignación de éstos, exista la plena identificación de estos y se cuente con la plena vinculación del(los) Adquirente(s) propietario(s) de dichos Recursos aportados.

**3. Rendimientos o utilidades.** Los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro y no harán parte del precio del Activo(s) Inmobiliario(s).

Sólo durante el periodo Pre – Constructivo los Rendimientos o Utilidades serán entregados a favor del (los) Adquirente(s) si se presentan cualquiera de las causales del literal c del numeral 6 (*denominada Cuando Procede la Devolución de Recursos*) de este Contrato de Adhesión. Una vez cumplidas las Condiciones de Giro/ iniciada la Fase Constructiva los Rendimientos o Utilidades se consolidan a favor del destinatario de los recursos de acuerdo con lo indicado en las Condiciones de Giro.

**PARA TENER EN CUENTA:** En atención a que los Recursos que se entreguen por el(los) Adquirente(s), serán invertidos en el Fondo, es claro que los mismos están sujetos a un riesgo de mercado que pueden generar un mayor valor (rendimientos) o una pérdida de capital, por lo cual dicho riesgo es asumido por el(los) Adquirente(s) y/o Constructor al momento de suscribir el correspondiente Contrato de Adhesión, el Contrato y, en caso de que aplique, el Contrato de Fiducia, según corresponda.

**4. Desarrollo Constructivo.** La construcción del Proyecto se desarrollará por medio del Fideicomiso Inmobiliario en 2 Fases: (ii) Fase Constructiva y (iii) Fase Post- Constructiva.

**5. Obligaciones y derechos de las Partes contratantes.**

**5.1. Obligaciones y Derechos Del Constituyente - Constructor:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación. El Constituyente - Constructor tendrá la especial obligación y prohibición de recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al Proyecto durante toda la vigencia del presente Contrato De Adhesión.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

**5.2. Obligaciones y Derechos De Alianza:** Son los que se encuentran plenamente descritos en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, el cual fue entregado en copia al(los) Adquirente(s) al momento de su vinculación y en todo caso especialmente las siguientes obligaciones:

**5.2.1.** Informar del cumplimiento de las Condiciones De Giro y de la puesta a disposición de los Recursos a favor del Constituyente - Constructor y al (los) Adquirente(s) y al Constituyente - Constructor.

Informar sobre el no cumplimiento oportuno de las Condiciones De Giro y restituir a favor de (los) Adquirente(s) los Recursos entregados junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la inversión de los recursos en el Fondo de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto de este, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza.

### **5.3. Son Derechos de (los) Adquirente(s):**

**5.3.1.** Que Alianza le rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**5.3.2.** A ser notificado y previamente y por escrito, sobre cualquier modificación que altere las Condiciones De Giro definidas en el Contrato y, en caso de que aplique, del Contrato de Fiducia, mis derechos como Adquirente(s), la descripción del Proyecto o el Constituyente - Constructor, conforme lo previsto en la cláusula de modificaciones de este Contrato de Adhesión.

**5.3.3.** Solicitar el desistimiento del negocio y a que se me entregue el saldo de los recursos aportados, aplicando previamente las deducciones por concepto de penalidad, sanciones, comisión fiduciaria, impuestos, etc, que lleguen a corresponder.

**5.3.4.** Acudir directamente a Alianza, al Defensor del Consumidor Financiero o la misma Superintendencia Financiera de Colombia en caso de existir alguna petición, queja o reclamo.

**5.3.5.** A que una vez los recursos sean puestos a disposición del Constituyente - Constructor, se me(nos) informe del cumplimiento de las Condiciones y de la puesta a disposición de los recursos a favor del Constituyente - Constructor.

**5.3.6.** En caso de que no se cumplan las Condiciones De Giro dentro del plazo establecido para el efecto, a que me(nos) sean restituidos los recursos entregados junto con los rendimientos de estos en los términos del presente Contrato De Adhesión.

### **5.4. Son obligaciones del (los) Adquirente(s):**

**5.4.1.** Realizar los aportes a los que me(nos) obligo(obligamos), únicamente a dicho fondo, en los plazos y montos establecidos en el Anexo Plan De Pagos.

**5.4.2.** Permitir que los Recursos aportados junto con los rendimientos sean entregados al Constituyente - Constructor al cumplimiento de las Condiciones De Giro.

**5.4.3.** Diligenciar la información para vincularse a Alianza y actualizar la información que llegue a ser requerida en cumplimiento de los sistemas de administración de riesgos implementados.

**5.4.4.** Pagar la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente Contrato de Adhesión.

**5.4.5.** Obtener previa aprobación de Alianza y del Constituyente - Constructor para la celebración de cesiones de posición contractual del Contrato De Adhesión.

**5.4.6.** Suscribir los documentos conexos que el Constituyente - Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s). Queda entendido que Alianza no realizará una verificación o seguimiento de los términos contenidos en dicha documentación, en atención a que los mismos corresponden a la relación de consumo existente con el Constituyente - Constructor y el (los) Adquirente(s).

**5.4.7.** Abstenerse de entregar directamente Recursos al Constituyente - Constructor.

**5.4.8.** Las demás establecidas en el presente Contrato De Adhesión y en los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

**6. Manejo de los Recursos:** Alianza procederá con la entrega de los Recursos junto con los rendimientos que estos generen al Constituyente - Constructor o Adquirente(s) de acuerdo con lo indicado a continuación:

**a. Por cumplimiento de las Condiciones de Giro:** Los Recursos se entregarán al Constituyente – Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles después de la fecha de radicación de documentos necesarios para desarrollar actividades de Anuncio y Enajenación del proyecto contados desde la acreditación de las Condiciones de Giro. (si aplica), previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique.

Durante la vigencia del Contrato, del Contrato de Fiducia, si aplica, y en todo caso con posterioridad al cumplimiento de las Condiciones de Giro, los Recursos entregados serán puestos a disposición del Constituyente - Constructor por intermedio del Fideicomiso Inmobiliario, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato de Fiducia.

**b. Por el NO cumplimiento de las Condiciones de Giro.** En este caso Alianza informará al(los) Adquirente(s) que los Recursos se encuentran a su disposición.

**c. Cuando Procede La Devolución De Recursos.**

1. Por las causales indicadas en el literal b anterior del Proyecto;
2. Por desistimiento de (los) Adquirente(s);
3. Por desistimiento del Constituyente - Constructor al (los) Adquirente(s)
4. Por incumplimiento del Constituyente - Constructor o de (los) Adquirente(s) a las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Adhesión.

Durante la Fase Pre – Constructiva los Recursos serán entregados al (los) Adquirente(s) junto con sus rendimientos previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento y prospecto del mismo, documentos que pueden consultar en la página Web de Alianza, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento (“acuerdo por desistimiento - Incumplimiento”). Los Recursos serán entregados conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo (el cual lo puede consultar en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)), este plazo será contado desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza.

Durante la Fase Constructiva y en durante la vigencia del Contrato de Fiducia, la devolución de los Recursos al (los) Adquirente(s) se realizará sin los rendimientos, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del Descuento por Retiro, Incumplimiento o Desistimiento (“acuerdo por desistimiento - Incumplimiento”). Los Recursos serán entregados una vez se encuentren disponibles los recursos en el Fideicomiso Inmobiliario y ante la insuficiencia de estos previo aporte de los mismos por parte del Constituyente – Constructor, siempre y cuando se logre la comercialización de la unidad inmobiliaria objeto de desistimiento y se logre el recaudo de los recursos requeridos para su devolución. s. Alianza pondrá a disposición del(los) Adquirente(s) los Recursos entregados por ellos una vez el Constituyente - Constructor radique la solicitud ante Alianza y conforme los plazos establecidos en el reglamento del Fondo, previa aplicación del descuento de la comisión causada en el Fondo, si aplica, descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, y en los casos que aplique, previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el la cláusula denominada “Acuerdo Por Desistimiento – Incumplimiento del presente Contrato de Adhesión. Estos plazos serán contados desde la fecha de radicación por parte del Constituyente - Constructor del correspondiente desistimiento ante Alianza

Si transcurrido un (1) mes no he informado la cuenta a la cual Alianza deba transferir los saldos de recursos a mi favor y en caso de existencia de saldos a mi(nuestro) favor por concepto de reajustes, con la suscripción del presente Contrato de Adhesión, Alianza se entiende instruida para que aperture en el Fondo y en todo caso en un fondo a la vista una inversión a mi(nuestro) nombre, a la cual serán trasladados los recursos

correspondientes al saldo existente a mi(nuestro) favor. La devolución de los recursos consignados será realizada conforme lo dispuesto en el reglamento del fondo.

**7. Duración.** El Contrato de Adhesión tendrá la duración según la fase en la que se encuentre el Proyecto, conforme los plazos que se indican en la carátula del presente Contrato de Adhesión y la vigencia del Contrato y el Contrato de Fiduciario, según corresponda y aplique.

Las prórrogas posteriores a la prórroga automática que se realicen al Contrato y al Contrato de Fiducia, si aplica, y en consecuencia al Proyecto podrán ser adelantadas por el Constituyente - Constructor mediante la suscripción del correspondiente otrosí al Contrato y Contrato de Fiducia, si aplica, siempre que el Constituyente - Constructor haya notificado al (los) Adquirente(s) sobre la prórroga, en todo caso el (los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a no continuar en el Contrato prorrogado y solicitar el desistimiento del Contrato de Adhesión sin sanción alguna dentro del plazo que disponga el Constituyente - Constructor, solicitando para ello la devolución de los Recursos y sus correspondientes rendimientos previa deducción de los impuestos y deducciones a que haya lugar.

**8. Alcance de la Responsabilidad de Alianza.** La responsabilidad de Alianza es de medio y no de resultado y se limita única y exclusivamente a la ejecución y operación del Contrato de Fiducia, del Contrato De Adhesión y, en consecuencia, no está llamada a brindar asesoría jurídica, tributaria, comercial, contable, técnica, financiera, etc. respecto al Proyecto.

En cuanto al desarrollo, diseño, comercialización, construcción, dotación, puesta en marcha del Proyecto, calidad o estabilidad de la obra, obtención de licencias para construir u operar será de responsabilidad directa del Constituyente - Constructor y será responsabilidad de este destinar los Recursos recibidos del(los) Adquirente(s) al desarrollo del Proyecto.

**9. Remuneración.** Alianza cobrará por los recursos invertidos en aportes de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por Alianza la comisión establecida en el reglamento de este, el cual el (los) Adquiriente(s) declara conocer y aceptar.

**10. Terminación.** El presente Contrato de Adhesión terminará por:

1. Terminación del Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica.
2. Por mora del(los) Adquirente(s) de **sesenta (60) días •** en la entrega de los Recursos según el Plan de Pagos y así lo haya instruido el Constituyente - Constructor, caso en el cual se aplicará lo previsto en la cláusula de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento” dispuesta en este Contrato.
3. Por voluntad del Constituyente - Constructor. El Constituyente - Constructor podrá instruir a Alianza la terminación unilateral del presente Contrato de Adhesión, en el evento de no cumplirse con las condiciones de giro establecidos en el contrato de fiducia dentro del término o prórroga señalada para tal efecto.
4. Por incumplimiento del (los) Adquirente(s) a las obligaciones aquí pactadas y los documentos conexos que el Constructor establezca y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).
5. Por voluntad de (los) Adquirente(s), caso en el cual se aplicará lo previsto en el numeral de Acuerdo por Desistimiento - Incumplimiento.
6. Por incumplimiento del(los) Adquirente(s) a la obligación de actualizar la información conforme lo dispone el Contrato y del Contrato de Fiducia, si aplica, caso en el cual Alianza no cancelará suma alguna en favor del (los) Adquirente(s).
7. Cuando el (los) Adquirente(s) sea incluido en listas vinculantes para Colombia así como aquellas listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (LAFT) a las que tenga acceso Alianza o se obtengan resultados asociados a temas de LAFT, sus delitos fuente, información pública o a través de la cual se pueda inferir la participación de éstos en actividades delictivas, lavado de activos y delitos fuente, procesos de extinción de dominio o cualquier otra información sobre procesos, noticias o a través de otras fuentes de información que los asocien de forma directa o indirecta a dichos delitos y por todas aquellas demás causales previstas en este Contrato de Adhesión.
8. Por el fallecimiento del (los) Adquirente(s), situación que deberá ser informada por lo demás adquirentes o sus herederos al Constituyente - Constructor, y éste último a la fiduciaria, caso en el cual Alianza procederá

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

a liberar el Activo(s) Inmobiliario(s) y con la suscripción del presente Contrato de Adhesión Alianza queda facultada para aperturar un Fondo a nombre de (los) Adquirente(s) al cual se transfieran dichos saldos.

9. De común acuerdo entre el Constituyente - Constructor y el (los) Adquiriente(s) Adherente(s).

10. Cuando, durante la Fase Constructiva y en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario, llegado el momento de escriturar el Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(acreditemos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del el Activo(s) Inmobiliario(s).

**11. Gestión de riesgos.** Alianza aplicará, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión al Constituyente - Constructor, al Beneficiario, al (los) Adquirente(s), a sus cesionarios desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente Contrato de Adhesión, los procedimientos establecidos en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

**12. Notificaciones.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de comunicación y notificación en las direcciones físicas o electrónicas indicadas en la caratula del presente Contrato de Adhesión.

En el evento que no sea posible la localización del Constituyente - Constructor, Alianza seguirá los procedimientos señalados en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato de Adhesión y que adicionalmente se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

**13. Cesión del Contrato.** La cesión de las calidades de Constituyente - Constructor, deberán contar con la previa notificación del (los) Adquirente(s) y, en caso de que aplique requerirán la aprobación del Acreedor Financiero mientras subsistan saldos insolutos del crédito constructor otorgado en vigencia del Fideicomiso Inmobiliario para el desarrollo del Proyecto.

El (los) Adquirente(s) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente Contrato de Adhesión, cuando exista concepto favorable previo y escrito del Constituyente - Constructor y aceptación de Alianza.

En el evento en que el Constituyente - Constructor instruya a Alianza para que ceda su posición contractual de fiduciario, dicha cesión requerirá la previa notificación a (los) Adquirente(s), para lo cual se surtirá el procedimiento establecido en el artículo 68 del Decreto 663 de 1993, en caso de llevarse a cabo la cesión, el (los) Adquirente(s) tienen derecho a manifestar expresamente y por escrito la no aceptación a dicha cesión y podrán solicitar la terminación del Contrato De Adhesión sin que haya lugar al cobro de cualquier suma o sanción pactada como desistimiento. Una vez agotado el procedimiento anteriormente indicado y se cuente con la notificación a l(los) Adquirente(Ns) para adelantar la cesión de posición contractual de fiduciario, mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) autoriza(amos) al Constituyente - Constructor y a Alianza a transferir información propia de mi vinculación a la fiduciaria cesionaria.

Dicha cesión se efectuará conforme los procedimientos señalados en el documento denominado “Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión”, el cual será remitido a su correo en la fecha de firma del presente Contrato De Adhesión y se encuentra publicado en la página web de Alianza, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

**14. Consulta y Reporte a Transunión.** Autorizo a Alianza a realizar el reporte y consulta a TransUnion S.A. o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente.

**15. Modificación del Contrato.** El presente Contrato De Adhesión solo podrá ser modificado por el Constituyente - Constructor, el (los) Adquirente(s) y Alianza.

Sin perjuicio de lo anterior, el(los) Adquirente(s) tendrá(n) derecho a otorgar mi(nuestra) aprobación previa y por escrito, sobre cualquier modificación del Contrato y/o del Contrato de Fiducia, según aplique, que:

1. Implique cambios sobre las responsabilidades a cargo del Constituyente - Constructor.
2. Altere los derechos del (los) Adquirente(s) según lo establecido en el Contrato de Adhesión y en el Contrato y/o del Contrato de Fiducia, según aplique.
3. Modifique los usos asignados a (los) Activo(s) Inmobiliario(s) del Proyecto
4. Supere el 10% de la descripción total del Proyecto conforme la licencia de construcción.
5. Representen cambios del (los) Activo(s) Inmobiliario(s) comprometidos con el (los) Adquirente(s) conforme el Contrato de Adhesión.

Las modificaciones sobre la descripción del Proyecto que no superen el porcentaje indicado serán notificadas por el Fideicomitente – Constructor a (los) Adquirente(s). En este evento (los) Adquirente(s) podrán ejercer su derecho de retiro conforme los términos establecidos en literal c del numeral 6 (*denominada Cuando Procede la Devolución de Recursos*) de este Contrato de Adhesión.

**NOTA:** El Contrato de Fiducia podrá ser modificado a solicitud del Acreedor Financiero, lo cual será informado en el respectivo reporte de información otorgado por el Constituyente – Constructor y la Fiduciaria, según corresponda.

**16. Manejo de Datos Personales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008, así como las normas que las modifiquen, sustituyan y/o deroguen, Alianza cuenta con política para el Tratamiento de los Datos Personales y en consecuencia, todo dato personal será tratado de conformidad con la política indicada, la cual se encuentra publicada en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). El (los) Adquirente(s), con la suscripción de este Contrato De Adhesión, autoriza a Alianza a recolectar, registrar, procesar, difundir, consultar, compilar, y a actualizar, los datos o información suministrada con ocasión del presente Contrato de Adhesión, sin vulnerar la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato de Adhesión.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 las peticiones, quejas o reclamos que se presenten en desarrollo del Contrato de Adhesión por parte del (los) Adquirente(s) con ocasión al manejo de los datos personales deberán ser presentadas en primer lugar ante Alianza. En caso de que la solicitud no haya sido resuelta de forma favorable, el (los) Adquirente(s) puede(n) acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia y/o Superintendencia Financiera de Colombia, según corresponda, para que la misma proceda a ordenar la corrección, actualización o eliminación de la información que atente contra su derecho fundamental al habeas data.

**17. Declaraciones.** Mediante la suscripción de este Contrato de Adhesión, el(los) Adquirente(s) declara(n):

- 1) **Este contrato de adhesión no es una promesa de compraventa.**
- 2) Que Alianza le(s) ha informado que: el ABC de Negocios Fiduciarios, la Cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el texto adhesivo del Contrato y del Contrato de Fiducia, el texto adhesivo del Contrato de Adhesión y el reglamento del Fondo se encuentra a su disposición y puede consultarse en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), los cuales en todo caso son entregados con la firma del presente Contrato de Adhesión a través de los canales - medios tecnológicos o digitales definidos por Alianza para tal fin.
- 3) Que a la suscripción del Contrato De Adhesión le fue entregada una copia del Contrato y Contrato de Fiducia.
- 4) Para el desarrollo constructivo el Constituyente - Constructor podrá optar por la constitución de esquema de fiducia inmobiliaria caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), razón por la cual le será entregada una copia del contrato del Contrato Fiduciario.
- 5) Que Alianza lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero (en adelante "DCF"), al cual puede acudir correo Electrónico: [defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.co](mailto:defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.co), al teléfono: +60(1) 6108161, +60(1) 6108164, o a la dirección física Carrera 10 #97a-13 oficina 502, Bogotá; Página Web: <https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria/>. El acceso al DCF es totalmente gratuito y tiene como

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

- funciones y obligaciones la protección del (los) consumidor(es) financiero(s), así como que sean resueltas las peticiones, quejas, y reclamos que le sean presentados en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, Ley 795 de 2003 y Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.
- 6) Con la suscripción digital del presente Contrato De Adhesión, acepto(amos) los términos y condiciones de este, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.
  - 7) Que el punto de equilibrio del Proyecto fue establecido directamente por el Constituyente - Constructor, sin participación de Alianza.
  - 8) Que este documento no corresponde, ni se asimila a una promesa de compraventa, y que Alianza como sociedad, como administradora del Contrato y del Contrato de Fiducia, según aplique, y, en virtud del Contrato De Adhesión no es parte o tiene injerencia en las promesas de compraventa o documentos adicionales que el Constituyente - Constructor suscriba conmigo (con nosotros).
  - 9) Manifiesto(manifestamos) conocer y aceptar que por la suscripción de cada Otrosí o registro de cesión del presente Contrato De Adhesión causará una comisión a favor de Alianza equivalente a medio (0.5) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, la cual estará a mi(nuestro) cargo.
  - 10) Manifiesto (manifestamos) conocer y aceptar que la inversión realizada en el Fondo se encuentra sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del Fondo, por lo tanto, el riesgo de los resultados financieros de esta inversión bien sea que los mismos se traten de un mayor valor o de reducción de los recursos por mi (nosotros) entregados o sus rendimientos, se encuentran radicados en mi(nuestra) cabeza, mientras sea(seamos) el(los) beneficiario(s) de los mismos.
  - 11) Que he(hemos) sido informados en la sala de negocios del Constituyente - Constructor, acerca de la gestión y rol que desempeña Alianza respecto al desarrollo del Proyecto, el control de la cartera y tesorería del Proyecto, así como la forma como la fiduciaria invertirá los Recursos por mí entregados. Así mismo declaro que he corroborado las explicaciones y alcance de la labor de Alianza que se encuentran expuestos al público en carteles que he visto y leído en la sala de negocios del Proyecto.
  - 12) El (Los) Adquirente(s) ha(n) sido informado(s) que los recursos dinerarios de su vinculación deberán ser entregados única y exclusivamente a Alianza y no al Constituyente - Constructor, directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados.
  - 13) El (los) Adherente(s) tiene(n) conocimiento que Alianza cuenta con canales tecnológicos a través de los cuales vincula y adhiere al (los) Adherente(s) al vehículo fiduciario, por lo que los documentos que Alianza llegue a requerir de parte del (los) Adquirente(s), serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente.
  - 14) Que conoce que el Constituyente - Constructor, para proyectos de vivienda, en su condición de desarrollador y constructor, es responsable exclusivo ante el(los) Adquirente(s) por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada. Corresponde al Constituyente - Constructor amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.
  - 15) Que el responsable de la construcción del Proyecto es el Constituyente - Constructor.
  - 16) Que es responsabilidad del Constituyente - Constructor la disposición final de tales Recursos para el desarrollo del Proyecto.

**18. Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento.** En el evento en que el(los) Adquirente(s) desista del negocio, incumpla los pagos acordados con el Constituyente - Constructor, incumpla con la entrega de los documentos exigidos para la constitución de las participaciones en el Fondo o con las obligaciones acordadas el Contrato De Adhesión o las adquiridas con el Constituyente - Constructor, asumirá las sanciones establecidas con el Constituyente - Constructor en virtud de la relación de consumo existente entre el Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

La sanción por desistimiento no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 de fecha 13 de marzo de 2024.

En los eventos previstos en el inciso primero de esta Cláusula, el (los) Adquirente(s) asumirá(n) como sanción a favor del Fideicomitente - Constructor, además de su desvinculación al Proyecto, al Contrato y al Contrato de Fiducia, si aplica, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del Activo Inmobiliario determinado en el Anexo denominado "Plan de Pagos" Dicha suma será descontada previamente de los dineros aportados, y se hará entrega del excedente a los adquirentes".\_\_\_\_\_)

El Constituyente - Constructor pacta con el(los) Adquirente(s) que además de las causales previstas en el presente Contrato de Adhesión y las que se acuerden en los documentos conexos que éstos establezcan, serán aplicables y en consecuencia se autoriza a Alianza a que se me(nos) descuenten las sumas de dinero indicadas en esta cláusula.

Al aplicar el desistimiento como sanción, Alianza procederá a través de la instrucción que para el efecto imparta el Constituyente - Constructor en los términos del presente Contrato de Adhesión.

**19. Mérito Ejecutivo.** En razón a que el presente Contrato de Adhesión contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a cargo del(los) Adquirente(s), el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso.

### **Desarrollo Fase Constructiva.**

El Constituyente - Constructor podrá optar por adelantar la construcción del Proyecto por medio de un esquema de fiducia de administración inmobiliaria, caso en el cual suscribirá el respectivo Contrato De Fiducia y por consiguiente se realizará la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria del (los) Adquirente(s), en virtud de lo anterior el Constituyente - Constructor me dará a conocer y remitirá en copia el texto del Contrato de Fiducia al momento del cumplimiento de las Condiciones de Giro e informará a Alianza de este hecho junto con los respectivos soportes de este hecho.

**20. Efectos de la Vinculación Fiducia de Administración Inmobiliaria. El presente Contrato de Adhesión servirá de instrumento para:**

- 1) El objeto previsto en la cláusula primera.
- 2) Entregar los Recursos al Fideicomitente - Constructor, quien deberá destinar los recursos entregados única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente Contrato de Adhesión y conforme el Contrato De Fiducia.
- 3) La transferencia al Título Jurídico indicado en la caratula del Contrato De Adhesión de los Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia, siempre y cuando el (los) Adquirente(s) haya realizado los aportes de las sumas de dinero establecidas en su Plan de Pagos y se encuentre protocolizada y registrada la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria del Activo(s) Inmobiliario(s).
- 4) Las estipulaciones del presente Contrato de Adhesión permanecerán vigentes, salvo por lo dispuesto en relación con la entrega de los Recursos que aporte(n) el(los) Adquirente(s) al Fideicomitente - Constructor, los cuales serán puestos a disposición del Fideicomitente - Constructor en la medida en que los mismos ingresen y los rendimientos por estos incrementarán el Fideicomiso Inmobiliario y quedarán afectos al objeto de este.
- 5) El Fideicomitente - Constructor se obliga a destinar los recursos entregados conforme a lo aquí indicado, única y exclusivamente al desarrollo del Proyecto, durante toda la vigencia del presente contrato y conforme del Contrato De Fiducia.
- 6) Las demás previstas en el en el Contrato de Fiducia y en el Contrato de Adhesión, que no se encuentren directamente ligadas a los efectos previos del cumplimiento de las Condiciones de Giro.

**21. Declaraciones del (los) Adquirente(s) sobre el esquema Constructivo:**

- 1) Por la vinculación que en el presente documento consta, el(los) Adquiriente(s) no adquirirá el carácter de constructor, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidos para el Constituyente - Constructor, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del Fideicomitente - Constructor.
- 2) El(los) Adquiriente(s) conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, el Inmueble, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor del Acreedor Financiero con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el Proyecto, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso Fideicomitente - Constructor, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al(los) Activo(s) Inmobiliario(s) descrita en este Contrato De Adhesión, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del mencionado Activo(s) Inmobiliario(s).
- 3) El (los) Adquiriente(s) manifiesta(s) que conoce(n) y acepta(n) que el Proyecto estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
- 4) Los términos de escrituración, entrega, servicios públicos, gastos notariales, entre otros, serán especificados por el Fideicomitente - Constructor mediante los documentos conexos que el Fideicomitente - Constructor suscriba con el(los) Adquirente(s) y que se encuentren relacionados con la adquisición del Activo(s) Inmobiliario(s).

**22. Gestiones del Fideicomitente - Constructor.** El Fideicomitente - Constructor garantiza al(los) Adquiriente(s) y a Alianza que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona el Activo(s) Inmobiliario(s) a que hace referencia éste Contrato De Adhesión y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

**23. Desistimientos.** Además de lo dispuesto en este Contrato de Adhesión, el Fideicomitente - Constructor directamente me(nos) puede desistir del negocio si cuando llegado el momento de escriturar el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) indicado en la parte inicial del presente Contrato De Adhesión, no acredite(mos) o no cuente(contemos) con el crédito que financiará la adquisición del (los) Activo(s) Inmobiliario(s). Para aplicar estos desistimientos ante Alianza será suficiente únicamente una comunicación dirigida por el Fideicomitente - Constructor en ese sentido.

En caso de insuficiencia de recursos en el Fideicomiso Inmobiliario, el Fideicomitente - Constructor se obliga a comercializar nuevamente el activo inmobiliario y recaudar los respectivos recursos para realizar la devolución de los recursos aportados por el(los) Adquirentes desistido previa aplicación del descuento de las sumas establecidas en el Acuerdo Por Desistimiento - Incumplimiento del presente Contrato de Adhesión, con el fin de que Alianza proceda, conforme a las instrucciones que le imparta el Fideicomitente - Constructor

**24. Anexos.** Con la suscripción de este Contrato de Adhesión, las Partes vinculan al texto de este los siguientes documentos:

- a. Plan de Pagos.
- b. El Contrato.
- c. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Encargo Fiduciario.
- d. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato Encargo Fiduciario de Preventas y su correspondiente Contrato de Adhesión.
- e. El Contrato de Fiducia.
- f. Definiciones y Estipulaciones tipo del Contrato de Fiducia de Administración Inmobiliaria y su correspondiente Contrato de Adhesión.
- g. Documentos conexos que suscriba El Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s).
- h. Anexo - Código QR Material de Bienvenida Alianza Fiducia Mercantil.

Los anteriores anexos hacen parte integral del presente Contrato de Adhesión y son exigibles y vinculantes para las Partes. Los Anexos podrán ser objeto de modificación por parte de Alianza, caso en el cual enviará notificación al Constituyente - Constructor y al (los) Adquirentes informando los cambios, salvo que requieran previo acuerdo con el Fideicomitente – Constructor. Excepto que se trate de modificaciones al Anexo del Plan de Pagos, caso en el cual dichas modificaciones solo tendrán efecto previa modificación al presente Contrato de Adhesión.

En señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo electrónicamente el presente documento cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

Adquirente(s)	Identificación
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION
<b>Fiduciaria</b>	
Documento Firmado Digitalmente	
<b>Fideicomitente - Constructor</b>	
Documento Firmado Digitalmente	

### VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES – PLAN DE PAGOS

El valor, forma y aportes - plan de pagos establecido a continuación corresponde a la relación de consumo existente entre el Constituyente - Constructor y el(los) Adquirente(s). Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de sociedad fiduciaria y como administradora del Contrato de Fiducia no ha participado en su estructuración, definición y negociación de dichas sanciones.

El valor, forma y aportes - plan de pagos no hace parte de los textos aprobados por la Superintendencia Financiera De Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 de fecha 13 de marzo de 2024.

<b>Valor total de la vinculación:</b>	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
<b>Descuento:</b>	TAG_DESCUENTO_EN_NUMERO
<b>Sobrecosto:</b>	TAG_SOBRECOSTO
<b>Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:</b>	TAG_VALOR_INMUEBLE_EN_NUMERO
<b>Aportes en efectivo</b>	TAG_CUOTA_INICIAL
<b>Total de la Financiación: Con el fin de acreditar el cumplimiento de esta obligación, deberá allegarse por parte del Adquiriente Adherente carta de aprobación de crédito y/o financiación y/o manifestación de que no se requiere financiación acompañada del respectivo soporte del aporte, documentación que deberá remitirse dentro del término que de manera expresa le informe el Constructor al Adquiriente Adherente.</b>	TAG_TOTAL_FINANCIACION

### PLAN DE PAGOS DE LOS APORTES EN EFECTIVO

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

El valor de los aportes pactados con el Constructor será la suma de TAG\_VALOR\_INMUEBLE\_EN\_NUMERO (TAG\_VALOR\_INMUEBLE\_EN\_LETRAS de pesos) de acuerdo con el siguiente cronograma de aportes que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMER O_CUOTA	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMER O_VALOR	TAG_PLAN_DE_PAGO_NUMER O_FECHA

Total de la cuota inicial: TAG\_CUOTA\_INICIAL

Total Financiación: TAG\_CREDITO\_HIPOTECARIO

## **ANEXO 2 – CLAUSULA SUSPENSIVA**

**El presente CAPITULO empezará a regir una vez los EL CONSTITUYENTE - CONSTRUCTOR FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO acrediten ante ALIANZA las CONDICIONES DE GIRO.**

- Vinculación:** Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el (los) **ADQUIRENTE(S)** adquirirá(n) la calidad de **ADQUIRENTE(S)** con arreglo a los términos y condiciones del Contrato de Fiducia. Por lo tanto, lo que al (a los) **ADQUIRENTE(S)** le(s) ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le(s) será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO**, sobre el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**, descrito(s) en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento y en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES, documento que se entiende parte integrante de este contrato; siempre y cuando el (los) **ADQUIRENTE(S)** haya(n) realizado los aportes de las sumas de dinero a los que se y obliga(n) en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada al (a los) mencionado(s) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** es provisional; la definitiva será la que asigne la Secretaría de Planeación del Municipio de Medellín o la autoridad competente y será notificada a Alianza mediante un comunicado para el cambio de todos los **ADQUIRIENTES**.

Por la vinculación que en el presente documento consta, el (los) **ADQUIRENTE(S)** no adquirirá(n) el carácter de **FIDEICOMITENTE**, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO** al cual se vincula(n) tenga establecidas para los **FIDEICOMITENTES**, conservando estos últimos todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de los **FIDEICOMITENTES**.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por el (los) **ADQUIRENTE(S)** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tal como se acaba de indicar, el (los) **ADQUIRENTE(S)**, siempre y cuando se encuentre(n) al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este **CONTRATO DE ADHESIÓN** tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato el derecho de dominio y la posesión del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) del PROYECTO** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) resultante(s) del PROYECTO** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, aparecen en su carátula y en el documento denominado LISTADO DE

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

ESPECIFICACIONES que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad de los **FIDEICOMITENTES**.

El (los) **ADQUIRENTE(S)** acepta(n) desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del **PROYECTO** y del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** señalado(s), puede(n) sufrir variaciones, no obstante, lo cual, el **PROYECTO** debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por los **FIDEICOMITENTES**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentaciones dadas en los planos de ventas correspondientes a las casas y/o lotes y/o apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** objeto de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

En la transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** que adquirirá(n) el (los) **ADQUIRENTE(S)**, se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del **PROYECTO** y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva los **FIDEICOMITENTES**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El (los) **ADQUIRENTE(S)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **PROYECTO** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda(n) en un todo sujeto, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título o sucesores en el dominio.

**PARÁGRAFO TERCERO: LOS FIDEICOMITENTES** garantizan al (a los) **ADQUIRENTE(S)** que no han ofrecido ni comprometido con ninguna persona el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** a que hace referencia éste **CONTRATO DE ADHESIÓN** y declaran que se harán su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará(n) sometido(s) y de las servidumbres que consten en títulos anteriores o que se requieran para la conducción de las redes de servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El (los) **ADQUIRENTE(S)** conoce(n) y acepta(n) que, en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará el **PROYECTO** podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera el **PROYECTO**, así como constituir garantías diversas, que apoyen mecanismos de financiación. En todo caso, los **FIDEICOMITENTES**, se obligan a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde al (a los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** descrito(s) en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio del (de los) mencionado(s) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** En el caso de que aplique El Constituyente y/o Constructor establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que ofrecerán por medio de paquetes preestablecidos y diseñados por estos, a los **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE (S) DEL PROYECTO** que le(s) corresponda. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para la definición de las reformas será establecido por los

**FIDEICOMITENTES** y comunicado al (a los) **ADQUIRENTE(S)** al momento de iniciarse el proceso de reformas.

**PARÁGRAFO SEXTO:** El (los) **ADQUIRENTE(S)** no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL CONSTITUYENTE Y/O CONSTRUCTOR** concurrirá a la defensa de **ALIANZA**, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción del **PROYECTO**, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra estos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** El (los) **ADQUIRENTE(S)** manifiesta(n) conocer que al momento en que los recursos por el (ellos) entregados sean puestos a disposición del Constituyente y/o Constructor en virtud de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, será(n) registrado(s) como **ADQUIRENTE(S)** de la **FASE CONSTRUCTIVA** del **FIDEICOMISO** a través del cual el Constituyente y/o Constructor llevará a cabo el desarrollo del **PROYECTO**.

- 2. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** a la que se refiere este **CONTRATO**, el (los) cual(es) se realizará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, por el Constituyente y/o Constructor y por el (los) **ADQUIRENTE(S)** o por sus cesionarios registrados en **ALIANZA**, en la fecha y notaría que informen el Constituyente y/o Constructor al (a los) **ADQUIRENTE(S)**, de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, siempre y cuando el (los) **ADQUIRENTE(S)** haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y de los demás documentos suscritos con los **FIDEICOMITENTES** y así sea informado a la **FIDUCIARIA**; así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del Constituyente y/o Constructor y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el **PROYECTO** y del cual se deriva el **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** a que hace referencia este **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del Constituyente y/o Constructor y del (de los) **ADQUIRENTE(S)**, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para el (los) **ADQUIRENTE(S)** por la prórroga que el Constituyente y/o Constructor le concedan.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **ALIANZA** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **LOS FIDEICOMITENTES** darán aviso escrito, por correo certificado o correo electrónico, a la dirección del (de los) **ADQUIRENTE(S)**, señaladas en la primera hoja de este documento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría

por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

**PARÁGRAFO TERCERO:** **ALIANZA** otorgará la escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato en la fecha indicada, y **LOS FIDEICOMITENTES** entregarán el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del **PROYECTO** sin que medie culpa de **ALIANZA** o de los **FIDEICOMITENTES**, huelga del personal de los **FIDEICOMITENTES**, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los **FIDEICOMITENTES**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a suspender los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La escritura pública de transferencia al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato será firmada fuera del Despacho Notarial por los representantes legales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1983.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente acuerdo el (los) **ADQUIRENTE(S)** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, el (los) **ADQUIRENTE(S)** se obliga(n) a cancelar a favor del **FIDEICOMISO** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará en el evento en que el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que se debe acreditar enviando copia a los **FIDEICOMITENTES** de la boleta de entrada a registro, en todo caso el (los) **ADQUIRENTE(S)** desde ya autoriza(n) a los **FIDEICOMITENTES** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante la Notaría y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes, y para ello, los **FIDEICOMITENTES** informarán al (a los) **ADQUIRENTE(S)** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará a el (los) **ADQUIRENTE(S)** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el (los) **ADQUIRENTE(S)** debió(eron) comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por los **FIDEICOMITENTES**, deberá(n) pagar a favor del **FIDEICOMISO** una sanción equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del inmueble a que se obligó el (los) **ADQUIRENTE(S)**.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a **ALIANZA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva, para lo cual el (los) **ADQUIRENTE(S)** desde ahora autoriza(n) y acepta(n) que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **ALIANZA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

**PARÁGRAFO SEXTO:** De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** a favor del (de los) **ADQUIRENTE(S)**, los **FIDEICOMITENTES** deberán protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación"

de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación de los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO** adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

3. **ENTREGA DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS:** La entrega real y material del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** se efectuará directamente por **LOS FIDEICOMITENTES** al (a los) **ADQUIRENTE(S)** **27 meses después de obtenerse el punto de equilibrio del proyecto**, siempre y cuando el (los) **ADQUIRENTE(S)** haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** y de los demás documentos suscritos con los **FIDEICOMITENTES** y así sea informado a la **FIDUCIARIA**; así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con lo dispuesto en el **Anexo 1** del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así haberse establecido en el Anexo 1 del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**; que se haya terminado la obra por parte de los **FIDEICOMITENTES** y que el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** cuente(n) con los servicios públicos que permitan su habitación. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el **CONTRATO**.

No obstante, la estimación anterior se pacta entre los **FIDEICOMITENTES** y el **ADQUIRENTE ADHERENTE**, un plazo de gracia de 180 días hábiles adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada, para efectuar la entrega. Adicional se contara con 90 días adicionales en caso de haber realizado reformas al inmueble. Si vencido el plazo de gracia establecido para verificarse la entrega material y esta no se hubiere hecho, los **FIDEICOMITENTES** deberán reconocer al(los) **ADQUIRENTE(S)** una suma convencional equivalente al 0.2 % mensual del valor de los dineros entregados o proporcional al tiempo transcurrido hasta la fecha en que se efectúe la entrega, salvo los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, hechos de la naturaleza, huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, no disponibilidad de equipos y/o materiales para la construcción del inmueble, etc. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria, y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento el **ADQUIRENTE ADHERENTE** aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor, por parte de los **FIDEICOMITENTES**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** se hará constar en acta suscrita por el (los) **ADQUIRENTE(S)** y un representante de los **FIDEICOMITENTES**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo(s), entendiéndose que en la fecha indicada el (los) **ADQUIRENTE(S)** ha(n) recibido los inmuebles y que los **FIDEICOMITENTES** se obligan a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el (los) **ADQUIRENTE(S)** no comparece(n) a recibir el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo(s) sin causa justificada (circunstancias que no sean estructurales de la edificación) éste (estos) se tendrá(n) por entregado(s). No obstante, el (los) **ADQUIRENTE(S)** podrá(n) presentar objeciones relacionadas con diferencias sustanciales a las ofrecidas respecto del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** al (a los) cual(es) se vinculó y acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio a fin de que las mismas sean dirimidas. En este evento, la(s) llave(s) del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** quedará(n) a disposición del (de los) **ADQUIRENTE(S)** en las oficinas de los **FIDEICOMITENTES**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del (de los) **ADQUIRENTE(S)** a recibir el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)**, no se pudieren desembolsar, en las fechas previstas, alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)**, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En ningún caso **LOS FIDEICOMITENTES** ni **ALIANZA** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos Domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía. Como el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** será(n) entregado(s) cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de los **FIDEICOMITENTES** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La conexión de la(s) línea(s) telefónica(s), la televisión e internet, así como la instalación de la(s) misma(s), así como su(s) aparato(s) telefónico(s) corren por cuenta exclusiva del (de los) **ADQUIRENTE(S)** ; también estará a cargo de este(os) la habilitación del servicio de gas domiciliario.

**PARÁGRAFO QUINTO:** El (los) **ADQUIRENTE(S)** manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) el **PROYECTO**, por lo que consiente(n), a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEXTO:** El (los) **ADQUIRENTE(S)** manifiesta(n) que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por **LOS FIDEICOMITENTES** y son responsabilidad de éstos.

- GASTOS:** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN** y de registro (Rentas Departamentales), serán por cuenta del (de los) **ADQUIRENTE(S)** y de los **FIDEICOMITENTES** por partes iguales; los derechos de la inscripción de la escritura de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y el impuesto de timbre (en caso que aplique), serán por cuenta del (de los) **ADQUIRENTE(S)** exclusivamente. Todos los gastos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** en la Notaría en que se otorgue la escritura de transferencia, de acuerdo con la pre-liquidación que la Notaría realice para encargarse de los respectivos pagos y proceda a realizar la gestión de registro de la escritura. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** respecto del (de los) cual(es) se vincula(n) el (los) **ADQUIRENTE(S)** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por el (los) **ADQUIRENTE(S)** serán por cuenta de éste(os). Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por el **FIDEICOMISO**.
- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a entregar a Paz y Salvo el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este contrato. Igualmente, a partir desde la mencionada fecha será de cargo del (de los) **ADQUIRENTE(S)** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a **ALIANZA** a descontar de los recursos que administre los valores correspondientes.

**PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional, Departamental o Municipal un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este acuerdo por medio de escritura pública de transferencia de dominio al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, su valor, en la proporción que corresponda al (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**, frente al **PROYECTO**, deberá ser asumido íntegramente por el (los) **ADQUIRENTE(S)** , quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura. De igual forma, en caso de ser decretada, distribuida o facturada cualquier contribución de valorización que

grave el **PROYECTO**, esta será de cargo del (los) **ADQUIRENTE(S)**, con relación al (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** al (a los) cual(es) se vincularon, a partir de la suscripción del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

6. **LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: LOS FIDEICOMITENTES** harán entrega del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** de que trata el presente contrato a paz y salvo por todo concepto, servicios públicos domiciliarios de que está(n) dotado(s), administración de la copropiedad, impuesto predial, etc., hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo del (de los) **ADQUIRENTE(S)**; al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán los **FIDEICOMITENTES** de conformidad con la ley. El (los) **ADQUIRENTE(S)** se obliga(n) también a pagar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por los **FIDEICOMITENTES** o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.
7. **REMUNERACIÓN: ALIANZA** cobrará por los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **ALIANZA**, la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual el (los) **ADQUIRENTE(S)** declara(n) conocer y aceptar.

**ALIANZA** tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las sumas de dinero que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**. Éstos y en los que incurra **ALIANZA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este **CONTRATO DE ADHESIÓN**, del (de los) **ADQUIRENTE(S)** o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a **ALIANZA** por el (los) **ADQUIRENTE(S)** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para este concepto.

8. La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** serán notificadas por los **FIDEICOMITENTES** al (a los) **ADQUIRENTE(S)**, mediante comunicación escrita o al correo electrónico o medio digital informados por este(os) en la caratula del presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el **CONTRATO** constitutivo del **FIDEICOMISO** y en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

### ANEXO 3 - ENTREGA DE APORTES.

**PRIMERO:** Sobre la suma objeto de financiación, **EL(LOS) ADQUIRIENTES ADHERENTES** reconocerá(n) y pagará(n) a **LOS FIDEICOMITENTES**, a partir de la fecha de entrega material del inmueble a cualquier título o del otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, lo que suceda primero, hasta el día en que ocurra el abono efectivo del crédito por parte de la respectiva entidad financiera, intereses liquidados a la misma tasa mensual que liquide la entidad financiera sobre el crédito de constructor, Interés que en todo caso no podrá ser mayor a la tasa máxima permitida por la Ley). La mora en el pago de los intereses da derecho a **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL PROYECTO**, para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar

**SEGUNDO:** Los aportes que se compromete a realizar **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** deberán ser entregados a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** directamente, o en las oficinas de **LOS FIDEICOMITENTES** mediante cheque con sello de cruce restrictivo girado a favor de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a remitir copia de los pagos o consignaciones, a las oficinas de **LOS FIDEICOMITENTES**, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha efectiva de pago o consignación.

**TERCERO:** Los aportes que efectúe **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses y gastos de cobranza que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al valor adeudado.

**CUARTO:** En el evento que **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, haya pactado en el **VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES**, que parte de los aportes será cancelado por medio de un crédito hipotecario o leasing, se compromete a observar y cumplir los trámites, requisitos y condiciones que establezca la entidad financiera para los procesos de trámite del crédito, desembolso y abono efectivo del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** acuerda lo siguiente: Cancelar las sumas descritas en el **VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES**, con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** el cual será desembolsado por la Entidad Financiera, una vez se cumpla con los requisitos exigidos por ella.

**EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que **LOS FIDEICOMITENTES** así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente solo se entenderá cancelado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de dicha entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMISO**. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que la entidad otorgante del crédito tenga previsto para ello, y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo este trámite y el desembolso de absoluta responsabilidad de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**.

**QUINTO:** Transcurrido el plazo, sin que **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** haya presentado la solicitud de crédito aprobada en la debida forma, **LOS FIDEICOMITENTES** podrán, a su elección, cobrar a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley sobre la suma objeto de crédito o podrá dar por terminado en cualquier momento de forma unilateral el contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **EL ADQUIRIENTE**. En este caso los **FIDEICOMITENTES** podrán hacer efectivo el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** estipulado en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

El cumplimiento extemporáneo de la obligación por parte de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, no se entenderá como ampliación del plazo o como purga de la mora. La facultad de terminación unilateral que se pacta no requiere de manera alguna declaración judicial o arbitral que la autorice o ratifique.

**SEXTO:** El **(Los) ADQUIRIENTE(S) ADHERENTE(S)** declara(n) conocer y aceptar que es de su entera responsabilidad, conocer, gestionar y cumplir los requisitos exigidos por las entidades financieras para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, y su posterior desembolso, que requiera(n) para cumplir con el valor y forma de entrega de los aportes a que se obliga(n) en el presente contrato, con relación al (a los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** al (a los) que se vincula(n), en forma tal que si se llegara a negar el crédito, será de su exclusiva responsabilidad y esa negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LOS FIDEICOMITENTES**. Así mismo, declara(n) conocer y aceptar que dentro de los requisitos generales establecidos por las entidades financieras, se debe mantener la capacidad de endeudamiento; por lo tanto, con la suscripción del presente contrato se obliga(n) a conservar o mejorar su capacidad de endeudamiento, de acuerdo con el valor del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** al (a los) que se vincula(n) y el monto a financiar, en el transcurso del tiempo que se requiera para que sea aprobada su solicitud de crédito y el desembolso efectivo del mismo; así como evitar reportes negativos en centrales de riesgo que pudieran llegar a afectar su puntaje crediticio, lo cual será de su exclusiva responsabilidad

**SÉPTIMO:** Mientras se adelanta la tramitación del crédito, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera, los documentos adicionales exigidos para el otorgamiento del crédito, como también para cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto, hasta que se produzca el desembolso efectivo del crédito a nombre del FIDEICOMISO.

**OCTAVO:** Si presentados todos los documentos, cumplidos todos los requisitos y transcurridos treinta (30) días calendarios, contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad en mención no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** dispondrá de un plazo adicional de ocho (08) días calendario para allegar los recursos faltantes. **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a suscribir un Otrosí actualizando la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado a cancelar. Si transcurrido el plazo adicional de ocho (08) días, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** no firma el Otrosí y/o no allega los recursos faltantes, faculta de manera expresa desde ahora a **EL FIDEICOMISO** y/o a **LOS FIDEICOMITENTES**, para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, hacer efectivo el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** estipulado en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN, instruir igualmente a **ALIANZA** en lo que corresponda y consecuentemente para disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. En este evento el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** quedará(n) libre(s) para nuevamente ser comercializado a un tercero.

En este evento, **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO**, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que en este sentido le imparta **LOS FIDEICOMITENTES**, procederá a devolver sin intereses de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de los mismos, los aportes recibidos hasta dicha fecha de parte de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, descontado la suma de dinero establecida en el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** y la comisión de la **FIDUCIARIA**. En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, este deberá restituirlo(s) dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes, sin que se le reconozcan mejoras salvo que para ello hubiera obtenido autorización expresa de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**NOVENO:** Será obligación de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** pagar el valor total de los aportes. La negación del crédito por cualquier causa no será excusa para incumplir dicha obligación ni será causa válida para dar por terminado el contrato, no obstante, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** tendrá derecho a desistir del negocio asumiendo el pago de la suma de dinero establecida en el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO**. Se establece expresamente que una razón de causa extraña o de fuerza mayor no será considerada como causal válida para incumplir las obligaciones dinerarias a cargo de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** ni las demás obligaciones consagradas en este contrato.

Sin embargo, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo, por falsedad en la información que **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** le presentó, porque éste no allegó en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, o por cualquier causa inherente a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, entre estas la afectación de su capacidad de endeudamiento y/o reporte en las centrales de riesgo, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, pudiendo entonces **LOS FIDEICOMITENTES** desistir inmediata y unilateralmente este contrato e instruirá a **ALIANZA** en lo que corresponda, pudiendo igualmente hacer efectiva la el **ACUERDO POR DESISTIMIENTO** estipulado en el presente CONTRATO DE ADHESIÓN.

**DÉCIMO:** Dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a la fecha de la notificación escrita de **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, **LOS FIDEICOMITENTES** o de la correspondiente entidad financiera a **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE**, de que el crédito solicitado ha sido aprobado, éste deberá comparecer a las oficinas de **LOS FIDEICOMITENTES**, para entregar los documentos que sean necesarios a fin de legalizar el crédito y la respectiva escritura de transferencia e hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, así como para firmar los demás documentos exigidos para el perfeccionamiento de aquel. Si dentro de este plazo **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** no hubiere cumplido con lo aquí estipulado, **LOS FIDEICOMITENTES**, podrán exigir de inmediato el pago de la suma descrita o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de **EL ADQUIRIENTE**

**ADHERENTE** y pudiendo en consecuencia, hacer efectiva la cláusula penal señalada en el contrato de vinculación al Fideicomiso.

**DÉCIMO PRIMERO:** Para garantizar a la entidad financiera el pago del crédito solicitado, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre los inmuebles señalados en el presente contrato, siendo a su cargo todos los gastos que por dicha hipoteca correspondan.

**DÉCIMO SEGUNDO:** En el evento de no tomar crédito con ninguna entidad financiera o disminuir el valor del crédito inicialmente pactado, **EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga expresamente a suscribir un otrosí actualizando la totalidad de los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado. En este evento, el saldo no cubierto por el crédito deberá ser cancelado treinta (30) días calendario antes de la fecha de firma de la escritura de transferencia del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)**. En tal sentido declara aceptar que es condición para la entrega del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S)** que el saldo haya sido efectivamente pagado y se haya firmado la correspondiente escritura de transferencia.

**EL ADQUIRIENTE ADHERENTE** se obliga a suscribir junto con el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN** un pagaré en blanco con carta de instrucciones que garantice todas las obligaciones emanadas del presente contrato y sus anexos.

#### **ANEXO 4 - FALLECIMIENTO DEL (LOS) ADQUIRENTE(S)**

En caso de muerte del **(LOS) ADQUIRENTE(S)**, éste faculta a la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso para aperturar un fondo a nombre del adquirente adherente fallecido al cual se trasladarán los aportes realizados por éste. Dichos aportes serán entregados a los herederos que acrediten a la **FIDUCIARIA** la adjudicación de dichos aportes, ya sea través de una Escritura Pública de Liquidación de Sucesión o Sentencia Judicial. En caso de que el fallecimiento se produzca con posterioridad al cumplimiento de condiciones de giro y los recursos en el Fideicomiso para trasladar al fondo, fueren insuficientes, **LOS FIDEICOMITENTES** deberán aportar al fondo dichos recursos. Una vez estos se encuentren en el fondo aperturado a nombre del Adquirente Adherente Fallecido, **EL(LOS) ACTIVOS INMOBILIARIOS**, será(n) liberado(s) para su comercialización por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

#### **ANEXO 5 - DESARROLLO DEL PROYECTO**

Los **FIDEICOMITENTES** realizan las siguientes declaraciones relacionadas con el desarrollo del **PROYECTO**, las cuales fueron debidamente informadas y son aceptadas por el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** con la suscripción del presente documento:

1. Que los **FIDEICOMITENTES** adelantarán por su exclusiva cuenta y riesgo, sobre el(los) inmueble(s) el diseño, construcción, gerencia y la comercialización de las diferentes etapas del **PROYECTO**, con sus correspondientes zonas y servicios comunes, las cuales se irán desarrollando a medida que la comercialización y construcción de la etapa precedente avance, sin que respecto a su ejecución total exista ningún compromiso por parte de **FIDEICOMITENTES**, ni en cuanto a su construcción o plazo para ello, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. En consecuencia, **FIDEICOMITENTES** o los titulares de los lotes sobre los cuales se pretendan desarrollar etapas subsiguientes, podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.
2. Que el número de inmuebles totales del **PROYECTO** será el resultante en la fase de comercialización, entendiendo que el área de los mismos dependerá de la necesidad comercial, por lo cual **LOS FIDEICOMITENTES** se reservan la facultad de realizar variaciones al número de inmuebles inicialmente estipulado en el presente contrato, destinación y área de los mismos, sin efectuar cambios sustanciales a el (los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** a transferir a el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)**.

El presente modelo de Contrato Adhesión al Contrato de Fiducia Inmobiliaria fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante oficio 2024002426-010-000 del 13 de marzo de 2024.

3. Que el desarrollo del urbanismo y la construcción es de responsabilidad única y exclusiva de **FIDEICOMITENTES**, quienes tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para su ejecución. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO** será por tanto la propietaria fiduciaria del lote sobre el cual se edificará cada etapa, pero no tendrá injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para los **FIDEICOMITENTES** en virtud del presente Contrato de Adhesión.
4. Que las especificaciones, diseños, y demás características de la cada Etapa han sido definidas por los **FIDEICOMITENTES** y aceptadas por el (los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** y constan en el documento anexo que hace parte del presente Contrato de Adhesión.
5. Que las Etapas del **PROYECTO** podrán conformar una unidad residencial regida por un solo reglamento de propiedad horizontal. La adición de las futuras etapas no constituye una reforma al reglamento y por lo tanto, no requerirá del consentimiento del (de los) **ADQUIRENTE(S) ADHERENTE(S)** de la primera o anterior o anteriores subetapas.
6. Que por ser un desarrollo por etapas, se describirán por separado los bienes de dominio particular de cada etapa y se indicarán los bienes comunes ubicados en cada una, los cuales serán destinados al servicio de todos los propietarios de la urbanización correspondiente.
7. Que no es función de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el **PROYECTO**, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de **FIDEICOMITENTES**.
8. Que los **FIDEICOMITENTES** podrán modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes y con las limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido del (de los) **ADQUIRENTE(S)**, salvo que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** y que le fueron presentados por los **FIDEICOMITENTES** al (a los) **ADQUIRENTE(S)**, los cuales éste(os) último(s) declara(n) conocer y aceptar.
9. Que el (los) **ADQUIRENTE(S)** fue(ron) debidamente informado(s) que los planos y áreas están sujetos a posibles cambios por modificaciones técnicas necesarias y/o comerciales durante el desarrollo del **PROYECTO**.
10. Que los reajustes en las áreas construidas serán recalculados al valor del m<sup>2</sup> del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO**, de acuerdo con el **VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES** a que se obligan aportar el (los) **ADQUIRENTE(S)** en el presente **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
11. Que el área construida del (de los) **ACTIVO(S) INMOBILIARIO(S) RESULTANTE(S) DEL PROYECTO** podrá aumentar o disminuir hasta en diez por ciento (10%) con relación al área construida indicada en el reglamento de propiedad horizontal, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de parte de los **FIDEICOMITENTES**. En señal de aceptación de los términos y condiciones suscribo digitalmente/electrónicamente el presente documento cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma digital otorgada por el agente certificador.

<b>Adquirente(s)</b>	<b>Identificación</b>
TAG_TERCERO_NOMBRE	TAG_TERCERO_NUMERO_IDENTIFICACION

<b>Fiduciaria</b>
Documento Firmado Digitalmente
<b>Fideicomitente – Constructor</b>
Documento Firmado Digitalmente

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



**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

DE: CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: mar-24

VENTAS BRUTAS: .....	\$ 7,737,688,000
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$
(1) VENTAS NETAS .....	\$ 7,737,688,000
(2) COSTOS DE VENTAS .....	-\$ 6,938,361,000
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	\$ 799,327,000
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	-\$ 776,000
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$ 798,551,000
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	-\$ 130,785,000
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ 667,766,000
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 144,376,000
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 812,142,000
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	-\$ 322,854,000
MENOS: OTROS EGRESOS.....	-\$ 252,316,000
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ 236,972,000
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....	-\$ 71,283,000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$ 165,689,000

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE FIRMA

Nombre

REVISOR FISCAL FREDY ALONSO FLOREZ FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL TP-208461

Nombre

CONTADOR ANA MILENA BLANDON MESA FIRMA

Nombre

### BALANCE GENERAL

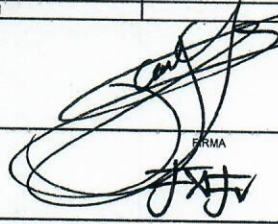
Nombre o Razón Social: **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.**  
 Balance General Al: 31 de marzo De: 2023  
 Registro No. \_\_\_\_\_  
 Elaborado Por: **ANA MILENA BLANDON MESA** Día 23 Mes 08 Año 2024

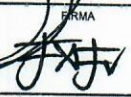
ACTIVO		PASIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>EFFECTIVO</b>		<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>	
1 CAJA		1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 BANCOS		2 OBLIGACIONES BANCARIAS	83,886,585,329.00
3 CORPORACIONES	4,326,287,000.00	3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 TÍTULOS VALORES		4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	15,532,504,889.00
5 VALORES MOBILIARIOS		5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>99,419,090,218.00</b>
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	9,981,853,000.00	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES		6 PROVEEDORES	9,819,934,000.00
8 <b>TOTAL (1 - 7)</b>	<b>14,308,240,000.00</b>	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		8 CONTRATISTAS	
9 DEUDORES CLIENTES	1,519,215,000.00	9 GASTOS POR PAGAR	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR		10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	134,245,000.00
11 ANTICIPO A PROVEEDORES		11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	29,948,000.00
12 DEUDORES VARIOS	68,523,347,000.00	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	147,405,000.00
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS		13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 <b>TOTAL (9 - 13)</b>	<b>70,042,562,000.00</b>	14 INTERESES POR PAGAR	
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>		15 <b>TOTAL (6 - 14)</b>	<b>10,131,530,000.00</b>
15 TÍTULOS VALORES		<b>LARGO PLAZO</b>	
16 VALORES MOBILIARIOS		16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 <b>TOTAL (15 - 16)</b>		17 ANTICIPO A OBRAS	122,383,979,000.00
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>		18 ACREEDORES VARIOS	3,753,285,000.00
18 INVENTARIO MATERIALES		19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
19 TERRENOS PARA LA VENTA		20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA		21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
21 TERRENOS URBANIZADOS		22 <b>TOTAL (16 - 21)</b>	<b>126,137,264,000.00</b>
22 TERRENOS NO URBANIZADOS		<b>OTROS</b>	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO		23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS		24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	1,271,197,038.08
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	180,223,746,000.00	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS		26 SOCIOS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS		27 <b>TOTAL (23 - 26)</b>	<b>1,271,197,038.08</b>
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA		<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>	
29 <b>TOTAL (18 - 28)</b>	<b>180,223,746,000.00</b>	28 CAPITAL AUTORIZADO	26,000,271,000.00
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		29 CAPITAL POR EMITIR	
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	165,689,000.00
1 EDIFICIOS		31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	2,788,351,000.00
2 MAQ. Y EQUIPO	4,749,445,797.00	32 <b>TOTAL (28 - 31)</b>	<b>28,954,311,000.00</b>
3 MUEBLES Y ENSERES	207,192,886.00	<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>	
4 VEHÍCULOS	213,974,573.08	33 RESERVA LEGAL	1,902,563,000.00
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>5,170,613,256.08</b>	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		35 OTRAS RESERVAS	
1 BONOS Y CEDULAS		36 <b>TOTAL (33 - 35)</b>	<b>1,902,563,000.00</b>
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS		<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES		37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
4 <b>TOTAL (1 - 3)</b>		38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	1,929,206,000.00
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		39 <b>TOTAL (37 - 38)</b>	<b>1,929,206,000.00</b>
<b>269,745,161,266.08</b>		<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>269,745,161,266.08</b>	


**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL** \_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y APELLIDOS: **JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE**


**REVISOR FISCAL** \_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y APELLIDO: **FREDY ALONSO FLOREZ VELASQUEZ**  
 MATRICULA No: **TP 208461-T**

**CONTADOR** \_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y APELLIDOS: **ANA MILENA BLANDON MESA**  
 MATRICULA No: **TP 234621-T**

  
 FIRMA

  
 FIRMA

  
 FIRMA

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b> <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	

## PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA


### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S. Registro No: \_\_\_\_\_  
Representante Legal: JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE Licencia No: \_\_\_\_\_  
Nombre del Plan: ELEMENT COUNTRY LIVING Fecha: 22/08/2024  
Localización: Carrera 29 # 16-68

### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 804,087,157			
2	CIMENTACIÓN	\$ 2,451,900,230			
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1,746,216,180			
4	ESTRUCTURA	\$ 17,530,640,120			
5	MAMPOSTERÍA	\$ 4,693,224,350			
6	ALISTADO PISOS	\$ 2,912,793,650			
7	CUBIERTA	\$ 362,209,260			
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 4,324,400,000			
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 2,028,750,200			
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 1,049,359,207			
11	REVOQUES	\$ 2,264,590,870			
12	ESTUCO	\$ 190,340,200			
13	PINTURA	\$ 2,344,561,900			
14	CIELOS RASOS	\$ 1,848,340,960			
15	ENCHAPADOS	\$ 1,763,009,870			
16	ACABADO DE PISOS	\$ 1,253,460,000			
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 3,687,993,846			
18	VIDRIOS	\$ 2,409,066,100			
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 495,780,230			
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 1,082,410,700			
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 934,009,340			
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 2,712,570,917			
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 1,700,690,721			
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 361,388,736			
<b>SUB -TOTAL</b>					
25	IMPREVISTOS	\$ 150,000,000			
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 19,279,248,000			
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 6,660,143,000			
<b>SUB -TOTAL</b>					
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 11,700,000,000			
<b>TOTAL</b>		\$ 98,741,185,743			

OBSERVACIONES:

  
\_\_\_\_\_  
FIRMA RESPONSABLE  
MATRÍCULA No TP 208461-T

Cód. FO-GCUR- 004

Formato



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

Alcalde de Medellín  
Ciencia, Tecnología e Innovación

# FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

## INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: ELEMENT COUNTRY LIVING

Dirección: Carrera 29 # 16-68 0

	PRIMER TRIMESTRE 2027		SEGUNDO TRIMESTRE 2027		TERCERO TRIMESTRE 2027		CUARTO TRIMESTRE 2027		PARCIAL 2027
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS	Febrero	\$ 6,424,686	Mayo	\$ 6,424,686	Agosto	\$ 6,424,686	Noviembre	\$ 6,424,686	\$ 25,698,744
2. COOPERATIVAS									
3. CRÉDITOS PROVEEDORES									
4. CRÉDITOS PARTICULARES									
5. CRÉDITOS SOCIOS									
6. RECURSOS PROPIOS									
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	Febrero	\$ 4,700,970	Abril	\$ 4,700,970	Julio	\$ 4,700,970	Septiembre	\$ 4,700,970	\$ 18,803,880
8. OTROS (Indicar)									
<b>TOTAL</b>		\$ 11,125,656		\$ 11,125,656		\$ 11,125,656		\$ 11,125,656	\$ 44,502,624

Contador ANA MILENA BLANDON MESA

NOMBRE Y APELLIDOS

Matricula No TP 208461 - T

Representante Legal JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE

NOMBRE Y APELLIDOS

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

Cód. FO-GCUR- 004

Formato



Alcaldía de Medellín  
Oficina de Planeación e Innovación

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

Versión. 6

## FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: ELEMENT COUNTRY LIVING Dirección: Carrera 29 # 16-68

	PRIMER TRIMESTRE 2026		SEGUNDO TRIMESTRE 2026		TERCERO TRIMESTRE 2026		CUARTO TRIMESTRE 2026		PARCIAL 2026
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS					Septiembre	\$ 6,424,686	Noviembre	\$ 6,424,686	\$ 12,849,372
2. COOPERATIVAS									
3. CRÉDITOS PROVEEDORES									
4. CRÉDITOS PARTICULARES									
5. CRÉDITOS SOCIOS	Febrero	\$ 5,484,488	Mayo	\$ 5,484,488					\$ 10,968,977
6. RECURSOS PROPIOS									
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO			Junio	\$ 4,700,990	Septiembre	\$ 4,700,990	Diciembre	\$ 4,700,990	\$ 14,102,970
8. OTROS (Indicar)									
<b>TOTAL</b>		\$ 5,484,488		\$ 10,185,478		\$ 11,125,676		\$ 11,125,676	\$ 37,921,319

Contador

ANA MILENA BLANDO MESA

NOMBRE Y APELLIDOS

Matrícula No

TP 208461 - T

Representante Legal

JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE

NOMBRE Y APELLIDOS

OBSERVACIONES

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

FIRMA

FIRMA

Cód. FO-GCUR- 004

Formato



Versión. 6

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

### FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

#### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: ELEMENT COUNTRY LIVING Dirección: Carrera 29 # 16-68 0

	PRIMER TRIMESTRE 2028		TOTAL	
	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha
1. BANCOS	Febrero	\$ 6,424,686		\$ 44,972,802
2. COOPERATIVAS				
3. CRÉDITOS PROVEEDORES				
4. CRÉDITOS PARTICULARES				
5. CRÉDITOS SOCIOS				\$ 10,968,977
6. RECURSOS PROPIOS				
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO				\$ 32,906,850
8. OTROS (Indicar)	Febrero	\$ 9,892,475	0	\$ 9,892,475
<b>TOTAL</b>		\$ 6,424,686		\$ 98,741,103

FIRMA

Contador ANA MILENA BLANDON MESA  
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

Matricula No TP 208461 - T

Representante Legal JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE  
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.**

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



**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

DE: CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: mar-24

VENTAS BRUTAS: .....	\$ 7,737,688,000
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$
(1) VENTAS NETAS .....	\$ 7,737,688,000
(2) COSTOS DE VENTAS .....	-\$ 6,938,361,000
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	\$ 799,327,000
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	-\$ 776,000
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$ 798,551,000
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	-\$ 130,785,000
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ 667,766,000
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 144,376,000
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 812,142,000
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	-\$ 322,854,000
MENOS: OTROS EGRESOS.....	-\$ 252,316,000
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ 236,972,000
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....	-\$ 71,283,000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$ 165,689,000

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE FIRMA

Nombre

REVISOR FISCAL FREDY ALONSO FLOREZ FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL TP-208461

Nombre

CONTADOR ANA MILENA BLANDON MESA FIRMA

Nombre

### BALANCE GENERAL

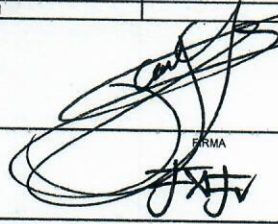
Nombre o Razón Social: **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.**  
 Balance General Al: 31 de marzo De: 2023  
 Registro No. \_\_\_\_\_  
 Elaborado Por: **ANA MILENA BLANDON MESA** Día 23 Mes 08 Año 2024

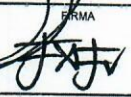
ACTIVO		PASIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>EFFECTIVO</b>		<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>	
1 CAJA		1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 BANCOS		2 OBLIGACIONES BANCARIAS	83,886,585,329.00
3 CORPORACIONES	4,326,287,000.00	3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 TÍTULOS VALORES		4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	15,532,504,889.00
5 VALORES MOBILIARIOS		5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>99,419,090,218.00</b>
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	9,981,853,000.00	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES		6 PROVEEDORES	9,819,934,000.00
8 <b>TOTAL (1 - 7)</b>	<b>14,308,240,000.00</b>	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		8 CONTRATISTAS	
9 DEUDORES CLIENTES	1,519,215,000.00	9 GASTOS POR PAGAR	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR		10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	134,245,000.00
11 ANTICIPO A PROVEEDORES		11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	29,948,000.00
12 DEUDORES VARIOS	68,523,347,000.00	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	147,405,000.00
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS		13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 <b>TOTAL (9 - 13)</b>	<b>70,042,562,000.00</b>	14 INTERESES POR PAGAR	
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>		15 <b>TOTAL (6 - 14)</b>	<b>10,131,530,000.00</b>
15 TÍTULOS VALORES		<b>LARGO PLAZO</b>	
16 VALORES MOBILIARIOS		16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 <b>TOTAL (15 - 16)</b>		17 ANTICIPO A OBRAS	122,383,979,000.00
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>		18 ACREEDORES VARIOS	3,753,285,000.00
18 INVENTARIO MATERIALES		19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
19 TERRENOS PARA LA VENTA		20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA		21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
21 TERRENOS URBANIZADOS		22 <b>TOTAL (16 - 21)</b>	<b>126,137,264,000.00</b>
22 TERRENOS NO URBANIZADOS		<b>OTROS</b>	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO		23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS		24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	1,271,197,038.08
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	180,223,746,000.00	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS		26 SOCIOS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS		27 <b>TOTAL (23 - 26)</b>	<b>1,271,197,038.08</b>
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA		<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>	
29 <b>TOTAL (18 - 28)</b>	<b>180,223,746,000.00</b>	28 CAPITAL AUTORIZADO	26,000,271,000.00
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		29 CAPITAL POR EMITIR	
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	165,689,000.00
1 EDIFICIOS		31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	2,788,351,000.00
2 MAQ. Y EQUIPO	4,749,445,797.00	32 <b>TOTAL (28 - 31)</b>	<b>28,954,311,000.00</b>
3 MUEBLES Y ENSERES	207,192,886.00	<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>	
4 VEHÍCULOS	213,974,573.08	33 RESERVA LEGAL	1,902,563,000.00
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>5,170,613,256.08</b>	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		35 OTRAS RESERVAS	
1 BONOS Y CEDULAS		36 <b>TOTAL (33 - 35)</b>	<b>1,902,563,000.00</b>
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS		<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES		37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
4 <b>TOTAL (1 - 3)</b>		38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	1,929,206,000.00
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>269,745,161,266.08</b>	39 <b>TOTAL (37 - 38)</b>	<b>1,929,206,000.00</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>269,745,161,266.08</b>
		<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	


**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL** \_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y APELLIDOS: **JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE**

**REVISOR FISCAL** \_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y APELLIDO: **FREDY ALONSO FLOREZ VELASQUEZ**  
 TP 208461-T  
 MATRICULA No \_\_\_\_\_

**CONTADOR** \_\_\_\_\_  
 NOMBRE Y APELLIDOS: **ANA MILENA BLANDON MESA**  
 TP 234621-T  
 MATRICULA No \_\_\_\_\_

  
 FIRMA

  
 FIRMA

  
 FIRMA



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

Certificado generado con el Pin No: 2409097148100295821

Nro Matrícula: 001-552744

Pagina 1 TURNO: 2024-370919

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 12:42:41 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 27-07-1990 RADICACIÓN: 1990-30085 CON: DOCUMENTO DE: 14-06-1990

CODIGO CATASTRAL: AAB0029CYEDCOD CATASTRAL ANT: 050010103091500030003000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA # 1081 DEL 14 06 90, NOTARIA 17 DE MEDELLIN, LOTE # 1, QUE HACE PARTE DEL PROYECTO URBANISTICO DENOMINADO URBANIZACION VILLA LUCIA DEL DEPARTAMENTO DE MEDELLIN EN LA FRACCION DE EL POBLADO. AREA ACTUALIZADA EN LA ESCRITURA # 2063 DEL 28 09 90 NOTARIA 8. DE MEDELLIN. AREA 7.934,00 MTRS. 2 SEGUN RESOLUCION 3372 DE 2015, CERTIFICADO PLANO PREDIAL 100007064957471 SE MODIFICA EL AREA QUEDANDO CON 8.016,7 M2 SEGUN RESOLUCION 3372 DE 2015, CERTIFICADO PLANO PREDIAL 100007064957471 SE MODIFICA EL AREA QUEDANDO CON 8.016,7 M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO PARCELACIONES VILLA LUCIA LIMITADA , EN MAYOR EXTENSION ASI: A) ADQUIRIO PARCELACIONES VILLA LUCIA LIMITADA, DERECHOS POR COMPRA A MARIO LONDO/O MESA , BERTHA OCHOA DE LONDO/O, OSCAR LONDO/O MESA, LIGIA MORENO DE POSADA, MERCEDEZ MORENO LONDO/O, BEATRIZ MORENO DE SIERRA, FLORA ELENA MORENO DE GIRALDO, MARTHA OLGA MORENO DE LOPEZ, SOLEDAD LONDO/O MESA , CECILIA LONDO/O DE ESTRADA , LUIS GONZALO LONDO/O ARANGO , ACCION SOCIAL CATOLICA, GILBERTO LONDO/O MESA , INES LONDO/O DE REDTREPO, FELIX MORENO LONDO/O , LUCIA MORENO DE PELAEZ, ADMINISTRACION INDUSTRIAL Y MERCANTIL LIMITADA . SEGUN ESCRITURA NRO.1262 DE 31-03-82 , NOTARIA 6 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 30-06-82 , EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0283601.PARAGRAFO POR ESCRITURA NRO. 2277 DE 07-06-82 NOTARIA 6. DE MEDELLIN . REGISTRADA EN 30-06-82 , EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO 001-0283601 .ALBERTO QUEVEDO DIAZ Y AGUSTIN JARAMILLO LONDO/O RATIFICAN LA ESCRITURA NRO. 1262 DE 31-03-82 , EN CUANTO QUE SE INTEGRAN A LOS DEMAS TITULARES .ADQUIRIO AGUSTIN JARAMILLO LONDO/O Y CIA LTDA A.J.L. PUBLICIDAD LTDA , UN DERECHO POR COMPRA A AGUSTIN JARAMILLO LONDO/O, SEGUN ESCRITURA NRO. 2205 DE 30-07-82, NOTARIA 11. DE MEDELLIN, REGISTRADA EN 27-12-82, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-0283601. POR ESCRITURA NRO. 4881 DE 05-12-86, NOTARIA 8. DE MEDELLIN REGISTRADA EN 16-02-87, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-0283601, SE RATIFICA LA ESCRITURA NRO 2205 DE 30-07-82. , NOTARIA 11 DE MEDELLIN .ADQUIRIO PARCELACIONES VILLA LUCIA LTDA, DERECHOS POR COMPRA A AGUSTIN JARAMILLO LONDO/O Y CIA LTDA A.J.L. PUBLICIDAD LTDA Y A ALBERTO QUEVEDO DIAZ , SEGUN E CRITURA NRO 4881 DE 05-12-86 , NOTARIA 8. MEDELLIN REGISTRADA EN 16-02-87 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO 001-0283601.1.- ADQUIRIERON MARIO LONDO/O MESA, BERTHA OCHOA DE LONDO/O, OSCAR LONDO/O MESA, LIGIA MORENO DE POSADA , MERCEDES MORENO LONDO/O, BEATRIZ MORENO DE SIERRA , FLORA ELENA MORENO DE GIRALDO, MARTHA OLGA MORENO DE LOPEZ, SOLEDAD LONDO/O MESA , CECILIA LONDO/O DE ESTRADA, LUIS GONZALO LONDO/O ARANGO , ACCION SOCIAL CATOLICA , GILBERTO LONDO/O MESA, INES LONDO/O DE RESTREPO, FELIX MORENO LONDO/O , LUCIA MORENO DE PELAEZ , ADMINISTRADOR INDUSTRIAL Y MERCANTIL LIMITADA, ALBERTO QUEVEDO DIAZ, Y AGUSTIN JARAMILLO LONDO/O, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE ASI:A). -EN LA SUCESION DE LUCIA MESA DE LONDO/O, SE LES ADJUDICO EN MAYOR EXTENSION A CAROLINA LONDO/O MESA, ANA LONDO/O MESA, CARMEN LONDO/O DE JARAMILLO, ENRIQUETA LONDO/O DE RESTREPO, PAULINO, Y JAIME LONDO/O MESA, INES LONDO/O DE RESTREPO, OLGA LONDO/O DE ARANGO, MARIO LONDO/O MESA, SOLEDAD LONDO/O MESA, OSCAR LONDO/O MESA, LIGIA MORENO DE POSADA, MERCEDES MORENO LONDO/O, LUCIA MORENO DE PELAEZ, BEATRIZ MORENO DE SIERRA, FLORA MORENO DE GIRALDO, MARTHA OLGA MORENO DE LOPEZ, FELIX MORENO LONDO/O , MARIA LONDO/O DE JARAMILLO, JORGE LONDO/O MESA Y GILBERTO LONDO/O MESA SEGUN CONSTA EN LA SENTENCIA DICTADA EL 14 DE MAYO DE 1.968 POR EL JUZGADO 5 CIVIL MPAL DE MEDELLIN , REGISTRADA EL 27 DE MAYO DEL MISMO A/O EN EL LIBRO 1 CORRESPONDIENTE, TRANSCRITO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.S. 001-0025586. B)- POR ESCRITURA #4698 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.968 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 23 SEPTIEMBRE DEL

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

**Certificado generado con el Pin No: 2409097148100295821**

**Nro Matrícula: 001-552744**

Página 2 TURNO: 2024-370919

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 12:42:41 PM

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

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

MISMO A/O , EN EL LIBRO 1 CORESPONDIENTE TRANSCRITO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0025586 , ENRIQUETA LONDO/O VDA DE RESTREPO , PERMUTO SU DERECHO CON PAULINA LONDO/O M. C)- POR ESCRITURA #3660 DE 15 DE OCTUBRE DE 1.968 DE LA NOTARIA 4 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 29 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O ,EN EL LIBRO 1. CORRESPONDIENTE , TRASCrito AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.S. 001-0025586 , OLGA LONDO/O DE ARANGO, VENDIO SU DERECHO A LEOPOLDO ARANGO CEBALLOS S. A, DESPUES ADMINISTRADORA INDUSTRIAL Y MERCANTIL S.A., AHORA ADMINISTRADORA INDUSTRIAL Y MERCANTIL LIMITADA .POR ESCRITURA #1188 DE 8 DE MARZO DE 1.973 DE LA NOTARIA 4 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DEL MISMO A/O , EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0025586 ., LEOPOLDO ARANGO CEBALLOS S.A. CAMBIO SU RAZON SOCIAL A ADMINISTRADORA INDUSTRIAL Y MERCANTIL S.A.POR ESCRITURA #5499 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 17 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O , EN EL FOLIO ANTES MENCIONADO, ADMINISTRADORA INDUSTRIAL Y MERCANTIL S.A. HIZO NUEVA TRANSFORMACION DE LA RAZON SOCIAL DE LA SOCIEDAD A ADMINISTRADORA INDUSTRIAL Y MERCANTIL LIMITADA .CH) POR ESCRITURA #962 DE 26 DE FEBRERO DE 1.970 DE LA NOTARA 3 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 16 DE MARZO DEL MISMO A/O EN EL LIBRO 1.CORRESPONDIENTE TRANSCRITO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0025586 , PAULINO LONDO/O MESA , VENDIO SU DERECHO A ACCION SOCIAL CATOLICA .D) POR SENTENCIA DE REMATE DE DERECHO DICTADA POR EL JUEZ 1. CIVIL DEL CTO DE MEDELLIN , EL 20 DE MAYO DE 1.970, REGISTRADA EL 9 DE JUNIO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. CORRESPONDIENTE, SE LE ADJUDICO A CAROLINA LONDO/O MESA, EL DERECHO QUE CORRESPONDIENTE A MARIA LONDO/O DE JARAMILLO. E). ADQUIRIERON OSCAR, Y GILBERTO LONDO/O MESA, SUS DERECHOS, ASI: UNA PARTE, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CAROLINA LONDO/O MESA, SEGUN CONSTA EN LA SENTENCIA DICTADA EL 7 DE JUNIO DE 1972 POR EL JUZGADO 12. CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE JULIO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. CORRESPONDIENTE, TRANSCRITO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0025586.OTRA PARTE, POR COMPRA A JARDINES ROMERAL LIMITADA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #4686 DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1977 DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN , REGISTRADA EL 10 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. S. 001-0025586.F). POR ESCRITURA #5270 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1972 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 11 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. CORRESPONDIENTE, TRANSCRITO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. S. 001-0025586, CARMEN LONDO/O DE JARAMILLO, VENDIO SU DERECHO A AGUSTIN JARAMILLO LONDO/O.G) ADQUIRIO MARIO LONDO/O MESA, UN DERECHO , POR PERMUTA CELEBRADA CON JORGE LONDO/O MESA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #7603 DE 28 DE DICIEMBRE DE 1973 DE LA NOTRIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 7 DE ENERO DE 1974, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0025586.H). POR SENTENCIA DICTADA EL 3 DE NOVIEMBRE DE 1981 POR EL JUZGADO 3. CIVIL DEL CTO. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 5 DE MARZO DE 1982, SE ADJUDICO A LUIS GONZALO LONDO/O ARANGO, Y CECILIA ELVIRA LONDO/O DE ESTRADA, EN LA SUCESION DE JAIME LONDO/O MESA, ESTO EN CUANTO A DERECHOS.2. -ADQUIRIO JARDINES ROMERAL LIMITADA, UN DERECHO DE QUE TRATA EL LITERAL E) DEL NUMERAL ANTERIOR, POR COMPRA A ANA LONDO/O MESA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 4154 DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 1977 DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. S. 001-0025586. 3. -ADQUIRIO BERTHA OCHOA DE LONDO/O, SU DERECHO, POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CON MARIO LONDO/O MESA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #3696 DE 28 DE AGOSTO DE 1978 DE LA NOTARIA 4. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 3 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-0025586. 4. -ADQUIRIO ALBERTO QUEVEDO DIAZ, SU DERECHO, POR COMPRA DE UNA PARTE DEL DERECHO QUE



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409097148100295821**

**Nro Matrícula: 001-552744**

Página 3 TURNO: 2024-370919

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 12:42:41 PM

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

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

POSEIA AGUSTIN JARAMILLO LONDO/O, QUE LO HABIA ADQUIRIDO COMO TRATA EL LITERAL F). DEL NUMERAL PRIMERO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1867 DE 25 DE ABRIL DE 1.973 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN ., REGISTRADA EL 28 DE JUNIO DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 001-025586.ADQUIRIO LUCIA MESA DE LONDO/O , POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE ESTUDIO , (1.938).

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CR029 X CL016 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION . LOTE # 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 283601

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-08-1986 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 252 del 30-01-1985 DEPTO. ADMTIVO DE VALORIZACION de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 430 VALORIZACION PLAN DE # 358 MAYOR EXTENSION

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

DE: DEPTO ADMTIVO DE VALORIZACION DE MEDELLIN

**A: PARCELACION VILLA LUCIA LTDA**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-07-1990 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1081 del 14-06-1990 NOTARIA 17 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES

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

DE: PARCELACION VILLA LUCIA LTDA

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-07-1990 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1081 del 14-06-1990 NOTARIA 17 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$108,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO

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

DE: PARCELACION VILLA LUCIA LTDA

X

**A: FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIO "FES"**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 09-10-1990 Radicación: 1990-41957

Doc: ESCRITURA 2063 del 28-09-1990 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA 1081 DEL 14 06 90 NOTARIA 17 MEDELLIN, EN CUANTO A ACTUALIZAR DESCRIPCION, AREA Y



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409097148100295821**

**Nro Matrícula: 001-552744**

Pagina 4 TURNO: 2024-370919

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 12:42:41 PM

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

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

**MEDIDAS LONGITUDINALES**

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

DE: PARCELACION VILLA LUCIA LIMITADA X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-08-1991 Radicación: 1991-35728

Doc: OFICIO 0 del 06-02-1991 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION VALORIZACION PLAN DE OBRAS # 358.

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN X

**A: PARCELACION VILLA LUCIA LTDA**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 26-08-1991 Radicación: 1991-37377

Doc: ESCRITURA 1686 del 30-06-1991 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 325 CONSTITUCION SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVAS DE AGUAS NEGRAS, AGUAS LLUVIAS, SOBRE PARTE

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

DE: PARCELACION VILLA LUCIA LTDA X

**A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 17-09-1991 Radicación: 91 41417

Doc: ESCRITURA 1928 del 28-08-1991 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$14,800,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PARCELACION VILLA LUCIA LIMITADA X

**A: INVERSIONES ISANORA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-09-1991 Radicación: 91 41418

Doc: ESCRITURA 1929 del 28-08-1991 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$36,600,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: INVERSIONES ISANORA LIMITADA X

**A: PARCELACION VILLA LUCIA LTDA**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-11-1991 Radicación: 1991-50713

Doc: ESCRITURA 2049 del 06-09-1991 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409097148100295821**

**Nro Matrícula: 001-552744**

Pagina 5 TURNO: 2024-370919

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 12:42:41 PM

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

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

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

DE: FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIO "FES"

**A: PARCELACION VILLA LUCIA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 12-11-1991 Radicación: 1991-50712

Doc: ESCRITURA 2856 del 31-10-1991 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA 2049 DEL 06 09 91 NOT. 20. DE MED., EN CUANTO A QUE ES UNA DESAFECTACION DE HIPOTECA, EN EL SENTIDO DE LIBERAR ESTE ANOTACION 003

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

DE: FUNDACION PARA LA EDUCACION SUPERIO "FES"

**A: PARCELACION VILLA LUCIA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 21-12-1992 Radicación: 1992-69701

Doc: ESCRITURA 4915 del 17-12-1992 NOTARIA 20. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$36,600,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: PARCELACIONES VILLA LUCIA LTDA

**A: INVERSIONES ISANORA LTDA**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 14-04-1997 Radicación: 1997-20638

Doc: RESOLUCION 482 del 24-11-1994 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$97,192,725

ESPECIFICACION: : 430 GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN "INVAL"

NIT# 890984516

**A: INVERSIONES ISANORA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 25-06-1997 Radicación: 1997-37431

Doc: OFICIO . del 23-05-1997 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD (VALORIZACION OBRA 615)

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN "INVAL"

NIT# 890984516

**A: INVERSIONES ISANORA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 04-06-2015 Radicación: 2015-40259

Doc: OFICIO 553 del 23-04-2015 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2409097148100295821

Nro Matrícula: 001-552744

Pagina 6 TURNO: 2024-370919

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 12:42:41 PM

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

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

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION RESOLUCION 094 DE 2014

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN -FON

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 04-02-2016 Radicación: 2016-7463

Doc: ESCRITURA 7183 del 16-12-2015 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) SEGUN CERTIFICADO PLANO
PREDIAL 100007064957471,DE LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE MEDELLIN, SE MODIFICA EL AREA DEL LOTE POR MEDIO DE
RESOLUCION 3372 DEL 2015, QUEDANDO CON 8016,7 M2.

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

DE: INVERSIONES ISANORA ISAZA OROZCO Y CIA.S.EN C.EN LIQUIDACION

NIT# 8909272741 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 13-10-2022 Radicación: 2022-75882

Doc: OFICIO 2732 del 11-10-2022 FONVALMED de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DE MEDELLIN-FONVALMED

NIT.900.158.929-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*16\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 11-07-2020

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202050027985
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2409097148100295821**

**Nro Matrícula: 001-552744**

Pagina 7 TURNO: 2024-370919

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 12:42:41 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-370919

FECHA: 09-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

## ACTA DE ENTREGA

### PROYECTO: ELEMENT COUNTRY

En el municipio de Medellín, a los **XX** días del mes de **XXX** de **XXX**, en la dirección **CONJUNTO RESIDENCIAL ELEMENT COUNTRY**, se reunieron **CATALINA LLAURADO RESTREPO**, en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S** con Nit **900397244-9**, en su calidad de **VENDEDORA** y EL (LA) (LOS) señor(a)(es) **XXX** identificado(a)(s) con cédula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su correspondiente firma, en calidad de **ADQUIRIENTE(S)** de los siguientes inmuebles:

VIVIENDA No. **XX**, del proyecto **MARTINICA**, localizado en la dirección arriba indicada cuya condición física es buena, habitable y que cuenta con los siguientes servicios:

SERVICIO PUBLICO	SI	NO	CONEXIÓN PROVISIONAL	CONEXIÓN DEFINITIVA
LUZ	X		X	
AGUA	X		X	
GAS	X		X	

y manifestaron:

1. Que, obrando en las calidades citadas en la parte primera de este escrito, se hace entrega real y material de los inmuebles mencionados a EL (LA)(LOS) ADQUIRIENTE(S) quien(es) manifiesta(n) recibirlos a satisfacción, ya que se encuentran completamente de acuerdo a las condiciones estipuladas, según las especificaciones de construcción del proyecto, las modificaciones aceptadas y las reformas ordenadas, y cuentan con todos los elementos y equipos necesarios para su funcionamiento.
2. Declara(n) además EL(LA)(LOS) ADQUIRIENTE(S), haber recibido las llaves correspondientes y una copia de este documento, con una relación en la cual se hacen las observaciones pertinentes que, debidamente firmada, se consideran incorporadas a esta acta, y hacen parte integral de la misma (ver numeral 9).
3. Dentro de los plazos indicados en el Manual del Propietario, y contados a partir de la fecha de recibo del (los) inmueble(s), empiezan a correr los plazos para las garantías según el elemento afectado (estructural, no estructural o acabado).
4. De conformidad con el artículo 929 del Código de Comercio, a partir de la firma de este documento, los riesgos de que el (los) inmueble(s) se pierda(n) por caso fortuito o fuerza mayor, son asumidos en forma exclusiva por EL (LA)(LOS) ADQUIRIENTE(S). No se aceptan reclamos de garantías por daños derivados del mal uso, uso indebido, modificaciones o reparaciones realizadas por EL (LA)(LOS) ADQUIRIENTE(S) del (los) inmueble(s), sus usuarios o habitantes sin previa consulta al vendedor estando vigente la garantía.
5. Se informó a EL (LA)(LOS) ADQUIRIENTE(S) sobre la existencia del MANUAL DEL PROPIETARIO, su contenido y en especial el capítulo de garantías, donde se ilustra sobre la forma de hacer los reclamos por



10. En caso de no subrogarse el crédito a nombre de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el momento de la entrega, se pagarán intereses mensuales a la tasa del del crédito constructor del proyecto, hasta que el crédito quede en cabeza de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Los intereses de subrogación se cobrarán desde la fecha de entrega material del inmueble hasta que sea efectivamente pagado o subrogado el crédito en favor del VENDEDOR.

11. Desde la fecha de entrega del inmueble y hasta el momento en que se genere factura de servicios de acueducto y alcantarillado por parte del ente correspondiente, EL ADQUIRENTE cancelará a favor de LA VENDEDORA el valor correspondiente a un consumo mensual de 4Mt<sup>3</sup>, teniendo en cuenta lo siguiente:

	CARGO FIJO	VALOR Mt <sup>3</sup>	Vr. CONTRIBUCIÓN	Vr MENSUAL
<b>ACUEDUCTO</b>	\$ 5,211.06	\$ 2,631.66	-	\$ 20,844.24
<b>ALCANTARILLADO</b>	\$ 2,997.04	\$ 2,055.93	-	\$ 6,161.70

Respecto a la energía, se cobrará un consumo mensual correspondiente a:

	CARGO FIJO	VALOR KW	Vr. CONTRIBUCIÓN	Vr MENSUAL
<b>ENERGÍA</b>	-	\$ 731.65	-	\$ 27,802.70

12. La factura del impuesto predial corresponde pagarla al ADQUIRENTE a partir de la fecha de entrega del inmueble, dicha factura llega con retroactividad a la fecha de entrega.

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3<sup>1</sup> y 24<sup>2</sup> de la ley 675 de 2001, mediante este documento se pone en conocimiento que con la entrega de bienes de dominio particular se está efectuando la entrega de los bienes comunes esenciales, incluyendo pero sin limitarse, el terreno sobre o bajo el cual existe la construcción, las instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las zonas de circulación indispensables para aprovechamiento de los bienes privados, las instalaciones generales de

<sup>1</sup> "ARTÍCULO 3.: *Definiciones. (...) Bienes comunes esenciales:* Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. (...)"

<sup>2</sup> "ARTÍCULO 24. *Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.* Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes".

servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, entre otros; dando aplicación a la presunción establecida en la norma antes dicha. La entrega de los bienes comunes no esenciales se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.

14. El ADQUIRENTE acepta la entrega de los inmuebles manera libre y voluntaria, en el estado actual en que se encuentra.

#### **RECOMENDACIONES:**

Tomar las medidas necesarias de seguridad, se recomienda tomar un seguro contra robo, ya que NI LA FIRMA CONSTRUCTORA, NI LA FIRMA VENDEDORA NI LA ADMINISTRACIÓN se hacen responsables por robos en los inmuebles. Es responsabilidad del (la)(los) adquirientes la seguridad a partir de esta entrega. Por lo anterior, durante los días inmediatos a la habitación de su vivienda, le recomendamos abstenerse de traer joyas, armas o dinero en efectivo; hágalo cuando sus vecinos estén habitados.

Tenga en cuenta lo descrito en el Manual del Propietario acerca de las fechas de vencimiento de las garantías, antes de solicitar la corrección de cualquier detalle posterior a la entrega del (los) inmueble(s), así como obtener orientación para tramitarlos y dar pronta solución. De no encontrar respuesta en dicho manual, puede dirigir una carta al Departamento Técnico de la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S**, indicando de modo preciso, la identificación del inmueble, el proyecto al que pertenece, la descripción del inconveniente y su ubicación al interior de este, con el fin de darle el trámite con las personas que correspondan.

Los detalles posteriores se tramitan en turno según urgencia y/o fechas de recepción de los mismos; una vez le corresponda el turno, la persona encargada de la obra se pondrá en contacto con usted para programar la visita al (los) inmueble(s) y realizar los correctivos. **NO PERMITA EL INGRESO DE PERSONAS QUE NO ESTÉN ACOMPAÑADAS POR EL PERSONAL DE LA SOCIEDAD QUE NO SE ENCUENTRE DEBIDAMENTE IDENTIFICADO NO HAYAN SIDO ANUNCIADAS CON ANTERIORIDAD.**

Para constancia se firma la presente Acta de Entrega, el día **XX** del mes de **XXX** del **XXX**, en tres (3) ejemplares de igual contenido y valor destinados para las partes.

---

**CATALINA LLAURADO RESTREPO**  
REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD  
C.C. 1.037.615.608

---

**NOMBRE COMPLETO (COMPRADOR)**  
EL (LA) ADQUIRENTE  
C.C.

---

**NOMBRE COMPLETO (COMPRADOR)**  
EL (LA) ADQUIRENTE  
C.C.

---

**NOMBRE COMPLETO (COMPRADOR)**  
EL (LA) ADQUIRENTE  
C.C.

## ANEXO

### GARANTIAS DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y PROCEDIMIENTO DE POSVENTAS

Señor propietario para atender eficazmente sus garantías solicitamos prestar atención a las siguientes indicaciones.

Una vez se realice la entrega de su apartamento, verifique muy bien el estado de su inmueble, incluyendo el correcto funcionamiento de todas las griferías, accesorios, muebles, aparatos eléctricos, carpintería de madera y metálica, estado de pisos, enchapes, sanitarios, lavamanos y espejos.

**Favor tener presente que la obra SOLO ATENDENDERA LOS DETALLES QUE SE ENCUENTREN REGISTRADOS EN EL ACTA DE ENTREGA.**

Por favor diligencie esta lista de chequeo, indicando que ha revisado cada elemento de su apartamento.

ELEMENTO	UBICACIÓN					
	SALA-COMEDOR	BALCON	COCINA	ZONA DE ROPAS	ALCOBAS	BAÑOS
PISOS						
MESONES						

### TIEMPOS DE GARANTÍA

A continuación, le informamos los tiempos de garantía por cada una de las instalaciones, tenga presente que este tiempo es contado a partir de la fecha de entrega del inmueble.

DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA TIEMPO DE GARANTÍA	
Garantía de espejos, filetes de estuco, pisos, mesones, sanitarios, lavamanos y espejos.	Únicamente se atenderá estrictamente lo relacionado en el acta de entrega
Otro (Acabados)	Calidad de los materiales es de un (1) año
Garantías instalaciones hidráulicas y sanitarias.	El plazo de garantía de instalación por calidad de los materiales y funcionamiento del sistema es de un (1) año.

<b>DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA TIEMPO DE GARANTÍA</b>	
Instalaciones Eléctricas	Calidad de los materiales y funcionamiento del sistema es de un (1) año
Garantías instalaciones de gas	Calidad de los materiales es de un (1) año
Garantía de estabilidad de la estructura.	Garantía de estabilidad de la estructura. Es de (10) años.
<b>El plazo será de un (1) año. PARTIENDO DEL BUEN MANEJO, SEGÚN RECOMENDACIONES DADAS A CADA PROPIETARIO EN EL MANUAL DEL USUARIO</b>	

### **ACTA DE ENTREGA Y PROCEDIMIENTO DE POSVENTAS**

El acta que se diligencia el día de la entrega del inmueble contiene el UNICO listado de detalles, cuya ejecución deberá ser corregida y/o terminados por la obra.

El procedimiento a seguir será el siguiente: La obra se comunicará con usted para agendar cita en los 3 días siguientes.

Si requiere servicio de postventa favor hacerlo por la página [www.verticeing.com](http://www.verticeing.com), ingresando a zona clientes. Donde el usuario y contraseña es la cedula del comprador principal.

**LAS GARANTIAS AQUÍ INDICADAS SE PERDERÁN, CUANDO EL PROPIETARIO O USUARIO DEL INMUEBLE Y DE SUS PARTES, HAGAN MAL USO DEL MISMO, USO INDEBIDO, MODIFICACIONES O REPARACIONES, LO MISMO SE APLICARÁ EN CASO DE QUE NO SE HAYAN ATENDIDO LAS RECOMENDACIONES Y ADVERTENCIAS SUMINISTRADAS EN EL MANUAL DE PROPIETARIO Y NO CUMPLAN CON LA RUTINA DE MANTENIMIENTO RECOMENDADA, POR LO TANTO, SOLICITAMOS A LOS PROPIETARIOS, A SUS USUARIOS Y A LA ADMINISTRACION LEER DETENIDAMENTE LO ENTREGADO EN DICHO MANUAL.**

PROPIETARIO \_\_\_\_\_

C.C. \_\_\_\_\_

APARTAMENTO \_\_\_\_\_