



202530401172

Fecha Radicado: 2025-08-25 15:53:52



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Respuesta a solicitud radicados No. 202510260780

SELECTO ICATU

CL 9 S 37 345 CBML. 14140070029
92 Unidades de Vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan, la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto inmobiliario denominado SELECTO ICATU, promovido por CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADÍA S.A.S. con NIT. 900397244, registrado en esta dependencia como enajenador con radicado N° 202030010450 del 14/01/2020. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matrículas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- 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

Página 1 de 2



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202530401172

Fecha Radicado: 2025-08-25 15:53:52



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicarán en la Página Web del distrito, en cumplimiento de los Decretos 1077 de 2015 y 1783 de 2021.

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

NOTA FRENTE A LOS NUMERALES II Y III

La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes de 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M² de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 M² de área construida y que desde el 1 de julio de 2017 hayan radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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

Cordialmente,

RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA
LIDER DE PROGRAMA

Proyectó: Diego Edilson González Cano Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Concepto Jurídico: Piedad Perez Valencia Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Apoyo contable: Jorge Hernan Suaza Bustamante Contador Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
--	---	---	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



MODELO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos: CARLOS ALBERTO CORDOBA BEDAOYA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.788.054 expedida en Medellín, quien actúa en calidad de Representante Legal de la Sociedad CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S, Sociedad Legalmente constituida mediante Documento privado de noviembre 8 de 2010, circunstancia que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal, Sociedad que en adelante se denominará la PROMETIENTE VENDEDORA, de una parte, y de la otra, EL(LA)(LOS) Señor(es) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado (s) en Medellín, identificado(s) como se anota(n) al pie de su(s) firma(s), de estado civil XXXXXXXXXXXXXXX, obrando en su(s) propio(s) nombre(s), quienes en adelante se denominará(n) EL(LOS)(LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DEL BIEN: LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión de que es titular sobre el(los) siguiente(es) bien(es) inmueble(s) que hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO ICATU PH

- 1) PARQUEADERO NRO. *: Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H., ubicado en la ciudad de Medellín,
- 2) APARTAMENTO N° ***: Hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H, ubicado en la ciudad de Medellín,.....

Inmueble(s) que se promete(n) en venta, no obstante la(s) cabida(s) mencionada(s); como cuerpo(s) cierto(s).

PARAGRAFO PRIMERO: Dichos Inmuebles hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H, sometido a propiedad horizontal según la Ley 675 del 2.001, y se construye sobre el siguiente inmueble en mayor extensión:

LOTE SELECTO ICATU:*****.-----

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-***** de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur-----

PARAGRAFO SEGUNDO: Nomenclatura: La nomenclatura general del CONJUNTO RESIDENCIAL SELECO ICATU P.H es Carrera ***** de Medellín.

SEGUNDA: TÍTULOS DE ADQUISICION: Adquirió la sociedad CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S de la siguiente forma:

La edificación se realizó con sus propias expensas y un préstamo al constructor con el Banco.

Inicialmente adquirió los siguientes inmuebles por Escritura Pública Nro. **** Del ** de **** del 201* de la Notaría 15 de Medellín:*****.-----

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-***** de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur-----

TERCERA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: LOS CONTRATANTES, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se regirán por las siguientes normas: -----

a. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer los planos que servirán de base para la edificación exacta del(los) bien(es) a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida ----- b.

Con este contrato de promesa se firma por las partes las especificaciones y condiciones generales del(los) inmueble(s) respectivo(s) y las de su construcción, fachada, acabados, interiores de pisos, cocina, baños, tipo de ventanearía, etc., especificaciones que servirán como norma para regir las relaciones entre LOS CONTRATANTES, para así establecer lo que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) derecho de exigir y los que LA PROMETIENTE VENDEDORA está obligada a entregar.----- c. En caso de que a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se le(s) entregue un catálogo promocional y unos planos ambientados esto será con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMETIENTE VENDEDORA.

PARAGRAFO: LA PROMETIENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES).-----

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble asciende a la suma de: XXXXXXXX M.L. (\$XXXXX M.L.) que EL(LOS) PROMETIENTE (s) COMPRADOR (es) pagarán de la siguiente manera:

\$XXXXXXXXX el XX de XXXXX de 200X.

\$XXXXXXXXX el XX de XXXXX de 200X.

\$XXXXXXXXXX el XX de XXXXX de 200X.

QUINTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO: LA PROMETIENTE VENDEDORA, garantiza que el(los) inmueble(s) materia de esta promesa de compraventa son de su exclusiva propiedad y que los transfiere libres de embargos, pleitos pendientes, censo, condiciones resolutorias, en cuanto a limitaciones al dominio existen inherentes y con naturales que se derivan del régimen de Propiedad Horizontal al que se someterán los inmuebles, y en cuanto a gravámenes la hipoteca en mayor extensión a favor del Banco que financie el proyecto, gravamen que será cancelado mediante escritura pública debidamente registrada, una vez las obligaciones generadas por el crédito aprobado destinado a financiar la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H; se encuentren totalmente canceladas al Banco BANCO.-----

LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que se promete vender, en todos los casos de la ley por evicción o vicios redhibitorios.-----

SEXTA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Conjunto Residencial Urbanización SELECTO ICATU sometida a RPH según Escritura N° ***** del *** de ***** del 201* de la Notaría 15 de Medellín. En el reglamento se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos, etc. todo lo cual acepta desde ahora EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).-----

SEPTIMA: DESTINACION: El(los) inmueble(s) materia de este contrato, se destinarán exclusivamente así: el apartamento a VIVIENDA, el Parqueadero para parqueo de vehículos de menos de 2 toneladas. Esta destinación no podrá ser variada por EL(LOS) PROPIETARIO(S) a cualquier título.

OCTAVA: ENTREGA MATERIAL: La entrega de los inmuebles prometidos en venta se efectuará el XX de XXXXXXX de 2.01*. No obstante el señalamiento de este plazo, LA PROMETIENTE VENDEDORA dispondrá de un plazo de gracia de 120 días para efectuar dicha entrega. Si vencido este plazo la entrega material no se hubiere hecho, LA PROMETIENTE VENDEDORA deberá reconocer a EL PROMETIENTE COMPRADOR durante los 120 días siguientes una suma convencional equivalente al arrendamiento, que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido los bienes, suma que se convendrá directamente por las partes o que, en caso de desacuerdo será fijada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A. como perito designado desde ahora por ambas partes. Pasado el segundo mes de estarse reconociendo la suma equivalente al arrendamiento, se entenderá que hay incumplimiento por parte de la PROMETIENTE VENDEDORA y EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)

podrán aplicar contra ésta lo previsto en la cláusula DECIMA SEGUNDA de éste contrato, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como: hechos de naturaleza, huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o

contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las Empresas Municipales de ésta ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado en el Conjunto Residencial Urbanización o parte de ella, etc.

PARAGRAFO 1: Si antes de la fecha señalada lo(s) inmueble(s) prometido(s) en venta están terminados y listos para su entrega material LA PROMETIENTE VENDEDORA lo hará saber por escrito a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a la dirección suministrada por éste(os) quien(es) deberán comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual será entregada bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el Acta suscrita por ambas partes, y en la misma indicará aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por LA PROMETIENTE VENDEDORA, pero queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido LA PROMETIENTE VENDEDORA con la obligación de entregar y desde éste momento serán a cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir los inmuebles, LA PROMETIENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que tales inmuebles han sido recibidos por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos. Si la entrega material de los inmuebles se hacen antes del perfeccionamiento del crédito, ésta entrega se hará a título de MERA TENENCIA y será firmado un contrato de éste tipo por las partes, que regulará conjuntamente con ésta promesa las relaciones entre ellas, hasta el día del perfeccionamiento del crédito, o hasta el día en que ésta promesa se termine o disuelva.-----

Si por razones ajenas a la voluntad de los promitentes compradores no pueden recibir los inmuebles en la fecha indicada en la comunicación, así se lo harán saber a La Promitente Vendedora, por escrito al día siguiente de recibida la comunicación, esto se hará indicando las razones. En todo caso dicha fecha no se podrá postergar más de un mes de la fecha inicialmente señalada. La nueva fecha será entonces la que coincida con el mismo día del mes siguiente a la comunicación.

PARAGRAFO 2: Se deja expresa constancia que LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en la fecha aquí establecida para ello si no han cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula CUARTA de ésta promesa.

NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: Las partes acuerdan que la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará el XX de XXXXXX de XXXXXX.-----

Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada, todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa. En la eventualidad de que transcurra el plazo señalado sin que se hubiere cumplido las condiciones establecidas, las partes acordarán una nueva fecha de otorgamiento de la escritura, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del contrato.

PARAGRAFO 1: Se hace constar de manera expresa que LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no está(n) a paz y salvo con ella por todo concepto.-----

PARAGRAFO 2: Teniendo toda la documentación completa y aprobado el crédito las partes podrán acordar por mutuo acuerdo otorgar la Escritura Pública de Compraventa antes de la fecha indicada.

PARAGRAFO 3: En caso de que EL PROMETIENTE COMPRADOR no hubiere solicitado crédito al Banco, la escritura pública se otorgará cuando el mismo estuviere a paz y salvo por todo concepto con LA PROMETIENTE VENDEDORA.---

DECIMA: IMPUESTOS: A partir de la fecha de entrega real y material de los inmuebles descrita en el Acta de Entrega del inmueble, serán de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) los impuestos prediales o cualquier otro que grave los inmuebles y el pago de servicios, tales como energía, teléfono, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), de acuerdo al porcentaje de copropiedad los impuestos de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el predio en los cuales se levanta El CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H a partir de la firma de la promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajustes a las anteriores.

DECIMA PRIMERA: CUOTA DE ADMINISTRACION: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) expresamente que a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles objeto de ésta promesa de compraventa, se compromete(n) a pagar la cuota de administración si esta existiere. -----

DECIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio total estipulado en la cláusula CUARTA, suma

ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. EL(LOS) CONTRATANTE(S) que hubiere(n) cumplido o se hubiere(n) allanado a cumplir sus obligaciones, podrá(n) demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos juntamente, con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho EL(LOS) CONTRATANTE(S) cumplido(s) a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por incumplimiento o mora de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá LA PROMETIENTE VENDEDORA retener la suma pactada como cláusula, de las sumas ya recibidas como anticipo, en ejecución de éste contrato, e imputarlas al valor de dicha cláusula penal.-----

DECIMA TERCERA: Las diferencias que ocurrieren entre las partes, con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que funcionara en Medellín, integrado por tres (3) árbitros que designará la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, a solicitud de cualquiera de las partes. Los árbitros deberán decidir a conciencia, por consiguiente, deberán ser ciudadanos en ejercicio de sus derechos civiles y tendrá facultad para conciliar las pretensiones opuestas, en lo no previsto en ésta cláusula, se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia. Para los efectos de ésta cláusula compromisoria, se entiende por "PARTE" la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.-----

DECIMA CUARTA: GASTOS DE LOS CONTRATOS: Los gastos notariales, los de anotación en Rentas Departamentales, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes, pero los de constitución de la hipoteca en favor del Banco y la inscripción en la Oficina de Registro de II.PP. y los de constitución de hipoteca en segundo grado cuando fuere el caso y los de sus respectivas cancelaciones en la debida oportunidad serán por cuenta de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), demás gastos legales y el certificado de propiedad y libertad que debe entregarse al Banco. En caso de que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no pague(n) oportunamente los gastos que les corresponden LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá pagarlos por cuenta de aquel, para lo cual descontará dichos valores de los dineros recibidos como abono al precio de los inmuebles, igualmente descontará intereses del uno por ciento (1%) mensual sobre el valor de los gastos que no sean oportunamente cubiertos.

DECIMA QUINTA: LA PROMETIENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras de urbanismo exigidas por el Municipio para la aprobación del Conjunto

Residencial, así mismo declara LA PROMETIENTE VENDEDORA que los apartamentos se entregarán con los correspondientes servicios públicos: acueducto, alcantarillado y energía.-----

DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.-----

DECIMA SEPTIMA: POLIZA DECENAL EL PROMITENTE VENDEDOR, 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 a EL PROMITENTE VENDEDOR amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.

DECIMA OCTAVA: Protección del Estatuto del Consumidor: Se deja constancia que el proyecto y los Contratos para transferir el inmueble o inmuebles cumplen con las siguientes exigencias del Estatuto del consumidor:

- **Derecho a la Información:** El promitente vendedor informo al promitente comprador sobre las características, calidad, precio y condiciones del bien.
- **Derecho a la Seguridad:** El promitente vendedor garantiza que el bien o bienes inmuebles no representan riesgos para la seguridad o salud del comprador.
- **Derecho a la Reparación o Reembolso:** En caso de vicios ocultos o incumplimiento, el promitente comprador tiene derecho a exigir la reparación del bien o el reembolso del dinero pagado.
- **Protección contra Cláusulas Abusivas. Se deja constancia que** El Estatuto del Consumidor protege al promitente comprador contra cláusulas abusivas o condiciones injustas incluidas en el contrato.

DECIMA NOVENA: Será lugar convencional para todos los pagos y demás gestiones relacionadas con la vendedora las oficinas de La promitente vendedora, ubicadas en la Calle 17 A Sur N 44 -214.

Para constancia se firma en Medellín, a los xx días del mes de xxxxx del 2.0** en dos ejemplares del mismo tenor para cada una de las partes.-----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

PRIMER ACTO: LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA. -----

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A FAVOR DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO SELECTO ICATU,NIT. 830.053.812-2

SEGUNDO ACTO: PROTOCOLIZACION CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION. -----

TERCER ACTO: TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL. -----

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO SELECTO ICATU,NIT. 830.053.812-2

A FAVOR DE: XXXXXX. ----- XXXX

CUARTO ACTO: HIPOTECA. -----

DE: XXXXXX. ----- XXXXX

A FAVOR DE: BANCOLOMBIA S.A. ----- NIT 890.903.938-8

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO () -----

VALOR LIBERACION ----- XXXXXXX

VALOR TRANSFERENCIA ----- XXXXX

VALOR HIPOTECA ----- XXXXXXX

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: -----

BANCOLOMBIA S.A.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO SELECTO ICATU,NIT. 830.053.812-2

CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S. Nit. 900.397.244-9

BENEFICIARIO DE AREA: -----

«A_FAVOR_DE» ----- C.C. «CEDULA»

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

XXXXX. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: XXXX -----

XXXX. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: XXXX -----

XXXXX. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: XXXXX -----

**Inmuebles que forman parte de UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H.
Etapa 3 situada en el Municipio de Envigado Departamento de Antioquia en
la Carrera 27A N° 27E Sur 51 -----**

En la ciudad de Medellín, Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación
Departamento de Antioquia, República de Colombia a los ()
días del mes de del año dos mil veintitrés (2023) ante la Notaría
Quince (15) de Medellín, cuyo Notario titular es el doctor **FABIO ALBERTO
ORTEGA MARQUEZ**, se otorgaron los siguientes actos: -----

PRIMER ACTO: LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA. -----

Compareció **SUSANA MARIA ESPINOSA PACHECO**, mayor de edad,
domiciliado(a) en esta ciudad de Medellín, identificado(a) con la cédula de
ciudadanía número **32.182.009**, y manifestó: -----

PRIMERO: Que para los efectos de este contrato obra en su calidad de
APODERADA ESPECIAL de **BANCOLOMBIA S.A.**, Sociedad Comercial Anónima
De Carácter Privado, entidad sometida al control y vigilancia por parte de la
Superintendencia Financiera de Colombia, constituida mediante Escritura Pública
número trescientos ochenta y ocho (388) del veinticuatro (24) de enero de mil
novecientos cuarenta y cinco (1945), otorgada en la Notaría Primera (1ª) de
Medellín (Antioquia), reformada en varias ocasiones, autorizada para funcionar
mediante la Resolución número tres mil ciento cuarenta (3140) del veinticuatro (24)
de septiembre de 2003 expedida por la Superintendencia Bancaria (hoy,
Superintendencia Financiera de Colombia), con **NIT 890.903.938-8**, establecimiento
bancario con domicilio principal en Medellín, según se acredita con el poder especial
debidamente conferido para tal efecto, según escritura pública No. 2567 del 02 de
abril de 2024 de la Notaria 15 de Medellín, junto con copia del certificado de
existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de

Colombia, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

SEGUNDO: Que mediante Escritura pública No. Once mil quinientos sesenta y siete (11.567) del veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 02 de septiembre de 2022 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, , **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera y administradora del FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3 con NIT. 830.053.812-2** constituyó a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el siguiente inmueble: -----

LOTE AREA NETA ETAPA 3: Un lote ubicado en el Municipio de Envigado, con un área de 3.164,75 mtrs², delimitado por los siguientes puntos: del punto 90a al punto 42 en una distancia de 9.10 metros, del punto 42 al punto 65 en una distancia de 1,42 metros, del punto 65 al punto 64 en una distancia de 29,48 metros, del punto 64 al punto 79a en una distancia de 55,39 metros, del punto 79a al punto 79 en una distancia de 22,29 metros, del punto 79 al punto 80 en una distancia de 3,62 metros, del punto 80 al punto 81 en una distancia de 24,93 metros, del punto 81 al punto 82 en una distancia de 24,49 metros, del punto 82 al punto 83 en una distancia de 8,21 metros, del punto 83 al punto 84 en una distancia de 17,69 metros, del punto 84 al punto 85 en una distancia de 18,17 metros, del punto 85 al punto 86 en una distancia de 14,43 metros, del punto 86 al punto 87 en una distancia de 2,64 metros, del punto 87 al punto 88 en una distancia de 11,46 metros, del punto 88 al punto 89 en una distancia de 13,29 metros, del punto 89 al punto 90 en una distancia de 14,72 metros, del punto 90 al punto 90a punto de partida en una distancia de 3,73 metros, Puntos tomados del plano plancha 1/20. -----

inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número **001-1363041**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur y con la cédula catastral número **ACD0012KPEA** -----

TERCERO: Que por medio de la escritura pública No. 1765 del 14 de marzo del 2023 de la Notaría 15 de Medellín. (Inscrita el 21 de marzo del 2023) FIDEICOMISO SELECTO ICATU cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. otorgo loteo del

inmueble Matricula Inmobiliaria Nro. 001-582231, resultando los inmuebles Matriculas Inmobiliarias Nros. 001-1466491 y 001-1466492.

Posteriormente por medio de la Escritura Pública Nro. 1765 del 14 de marzo del 2023 de la Notaría 15 de Medellín. (Inscrita el 21 de marzo del 2023) FIDEICOMISO SELECTO ICATU cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. otorgo englobe de los inmuebles identificados con las Matrículas inmobiliarias Nros. 001-1364041 y 001-1466491 resultando el inmueble Matricula Inmobiliaria Nro. 001-1466495. -----

Y luego por medio de la escritura pública número diez mil novecientos cincuenta y ocho (10.958) del 04 de octubre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, el lote con Matrícula Inmobiliaria número 001-1466495, se sometió al régimen de propiedad horizontal, del cual resultaron los inmueble objeto de este contrato. -----

CUARTO: Que sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas en la escritura pública número . Once mil quinientos sesenta y siete (11.567) del veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 02 de septiembre de 2022 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, **BANCOLOMBIA S.A.**, por medio de este instrumento **DESAFECTA DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO DE MAYOR EXTENSIÓN** constituido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU** . -----

Los siguientes inmuebles: -----

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Que hacen parte de la UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3 situada en el Municipio de Envigado Departamento de Antioquia en la Carrera 27A N° 27E Sur 51. -----

TIPO DE PREDIO: URBANO. -----

cuyos linderos y demás especificaciones aparecen debidamente determinados en esta misma escritura. -----

QUINTO: Que, para efectos de los derechos notariales, del impuesto Departamental de anotación y registro y de los derechos registrales, a esta **DESAFECTACIÓN PARCIAL** se le asigna un valor de **XXXXXXXXXX**. -----

PARÁGRAFO: Que, para los efectos previstos, con el presente acto se da cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de ley 675 de 2001 y por la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

SEXTO: Que quedan vigentes y sin modificación a cargo del deudor hipotecario y a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, la hipoteca de mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de las deudas pendientes y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. -----

SEGUNDO ACTO: PROTOCOLIZACION CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION. Ley 1796 del 2016 y el Decreto 945 del 5 de junio del 2017. ----

Comparecieron en este acto: -----

CATALINA POSADA MEJÍA, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 expedida en Envigado, quien en este acto obra en su calidad de Gerente de la Sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros (fiduciaria) con domicilio principal en Bogotá, constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10ª del Círculo de Cali, lo cual acredita con copia auténtica de los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín, para Antioquia y por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocolizan con este instrumento, sociedad que en el presente acto obra única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3** identificado tributariamente con **NIT.- 830.053.812-2**, constituido por documento privado del 07 de enero de 2022, actuando en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, y debidamente instruida por el Fideicomitente y Beneficiario del Fideicomiso la sociedad Constructora Altos de la

Abadia S.A., instrucción que se entiende otorgada con la firma del presente documento y el cual tiene pleno conocimiento del presente acto y sus alcances, quien en adelante y para los efectos de la presente escritura, se denominará **EL FIDEICOMISO**. Y manifestó: -----

PRIMERO: Que con el fin de dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10º. de la Ley 1796 de 2016, el compareciente, obrando como lo deja indicado, viene a PROTOCOLIZAR el Certificado Técnico de Ocupación – CTO correspondiente a la UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3 situada en el Municipio de Envigado Departamento de Antioquia en la Carrera 27A N° 27E Sur 51. -----

PARÁGRAFO: Queda entendido para todos los efectos que el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DESARROLLADOR**, es decir la sociedad Constructora Altos de la Abadia S.A., identificada con el NIT. 900.397.244-9, es el “Enajenador de Vivienda” y el “Constructor” del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016) y, por tanto, es éste el único responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni como sociedad, ni el FIDEICOMISO ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda y, por tanto, tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a ALIANZA ni al FIDEICOMISO por los conceptos contenidos en esta declaración ni en el Certificado Técnico de Ocupación que por esta Escritura Pública se Protocoliza.

Se le solicita a la señora registradora de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, inscribir la protocolización de este certificado en el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). xxxxxx, **xxxxxx**, **xx** correspondiente a los siguientes inmuebles

LINDEROS.

APARTAMENTO,

PARQUEADERO

CUARTO UTIL

cuyos linderos y demás especificaciones aparecen descritos en el tercer acto de esta escritura. -----

ACTO No. 3: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL. -----

Comparecieron en este acto: -----

1) CATALINA POSADA MEJÍA, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043 expedida en Envigado, quien en este acto obra en su calidad de Gerente de la Sucursal Medellín y, por lo tanto, en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , sociedad de servicios financieros (fiduciaria) con domicilio principal en Bogotá, constituida por escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10ª del Círculo de Cali, lo cual acredita con copia auténtica de los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín, para Antioquia y por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocolizan con este instrumento, sociedad que en el presente acto obra única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3**, identificado tributariamente con NIT.- 830053812-2, constituido por documento privado del 07 de enero de 2022, actuando en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, y debidamente instruida por el Fideicomitente y Beneficiario del FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3 que a su vez es Fideicomitente la sociedad Constructora ALTOS DE LA ABADIA S.A.S., instrucción que se entiende otorgada con la firma del presente documento y el cual tiene pleno conocimiento del presente acto y sus alcances, quien en adelante y para los efectos de la presente escritura, se denominará **EL FIDEICOMISO**. -----

--

2) JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE mayor de edad, Vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.370.054, actuando en su condición de Gerente de la Sociedad denominada **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.**, con Nit. 900.397.244-9 sociedad legalmente constituida mediante

Documento privado de fecha 8 de noviembre de 2010 de la Asamblea de Accionistas, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín el 24 de noviembre de 2010 en el libro IX bajo el número 18697, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE o EL BENEFICIARIO** -----

3) Y, **XXXXX** Mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en **Medellín** (Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación), identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **XXXX** de estado civil **XXXXX**, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s), quien en adelante y para todos los efectos se denominará el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Y manifestaron que celebran la presente **TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, en los términos de las Cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes:

CONSIDERANDOS -----

PRIMERO: Mediante documento privado del 07 de enero de 2022, la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** contentivo del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3**. -----

SEGUNDO: El Contrato de Fiducia Mercantil **FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3** tiene por objeto que **ALIANZA** como vocera del fideicomiso mantenga la titularidad jurídica de los bienes transferidos para la conformación del patrimonio autónomo a título de fiducia mercantil, y de aquellos que en ejecución del contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de igual modo que sobre los inmuebles que conforman el fideicomiso permita que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** bajo su única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, responsabilidad desarrolle del Proyecto _____, y transfiera las unidades inmobiliarias del Proyecto a los Beneficiarios de Área en los

términos y una vez cumplidos los requisitos de que trata el citado contrato fiduciario.
TERCERO: EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil, por la suscripción del contrato de vinculación o encargo fiduciario para el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3**, respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio efectuada por este instrumento. -----

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la Transferencia de Dominio que a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil se contiene en las siguientes:

----- **CLÁUSULAS** -----

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio de la presente escritura pública, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, actuando exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3**, **transfiere a título de beneficio en fiducia mercantil, al (a los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA «PORCENTAJE_COMPRADORES_»** el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el (los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación: ----

«LINDER_APARTAMENTO» -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA» -----

«LINDER_GARAJE__1» -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: «MATRICULA_1» -----

«LIND_UTIL_» -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: «MATRICULA1» -----

Inmuebles que forman parte de la UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3 situada en el Municipio de Envigado Departamento de Antioquia en la Carrera 27A N° 27E Sur 51 -----

-

CODIGO CATASTRAL DE MAYOR EXTENSIÓN: ACD0012KPEA y -----

ACD0009TOHB -----

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de áreas y linderos, la transferencia se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las

aquí declaradas, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3, de la cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, se encuentra situada en el Municipio de Envigado Departamento de Antioquia en la Carrera 27A N° 27E Sur 51 y se encuentra construido sobre el siguiente lote de mayor extensión: -----

AREA NETA TOTAL ETAPA 3: Un lote ubicado en el municipio de Envigado, con un área de 3.313,95 mtrs², delimitado por los siguientes puntos: del punto 65 al punto 64, en una distancia de 29,48 metros, del punto 64 al punto 79a, en una distancia de 55,39 metros, del punto 79a al punto 79, en una distancia de 22,29 metros, del punto 79 al punto 80, en una distancia de 3,62 metros, del punto 80 al punto 81, en una distancia de 24,93 metros, del punto 81 al punto 82, en una distancia de 24,49 metros, del punto 82 al punto 83, en una distancia de 8,21 metros, del punto 83 al punto 84, en una distancia de 17,69 metros, del punto 84 al punto 85, en una distancia de 18,17 metros, del punto 85 al punto 86, en una distancia de 14,43 metros, del punto 86 al punto 87, en una distancia de 2,64 metros, del punto 87 al punto 88, en una distancia de 11,46 metros, del punto 88 al punto 89, en una distancia de 13,29 metros, del punto 89 al punto 90, en una distancia de 14,72 metros, del punto 90 al punto 90a, en una distancia de 3,73 metros, del punto 90a al punto 91a, en una distancia de 10,10 metros, del punto 91a al punto 39, en una distancia de 6,66 metros, del punto 39 al punto 40, en una distancia de 2,60 metros, del punto 40 al punto 41, en una distancia de 14,77 metros, del punto 41 al punto 65 punto de partida, en una distancia de 5,24 metros. Puntos tomados del plano Nro. 3 de 3. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-1466495 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR -----

PARÁGRAFO TERCERO. LA UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H., fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, Reglamento que fue elevado a escritura pública número Seis mil cincuenta y seis (6.056) del once (11) de mayo de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria

Quince (15) del círculo notarial de Medellín, registrada el día Veinte (20) de junio de 2019, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. - Adicionado por medio de la escritura pública número 7.472 del 23 de Junio de 2021 otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrado el día 14 de septiembre de 2021, aclarado por medio de la escritura pública número 9915 del 09 de agosto de 2021 otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el día 14 de septiembre de 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.,-----

Y nuevamente adicionado por medio de la escritura pública número 10958 del 04 de octubre de 2023 otorgada en la Notaría Quince de Medellín, debidamente registrada el día 26 de octubre de 2023 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. -----

PARÁGRAFO CUARTO. La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común del Conjunto, todo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO. Las especificaciones de construcción de los inmuebles que conforman **LA UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H.**, constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y su adición. -----

PARÁGRAFO SEXTO. El (los) inmueble(s) que se transfieren al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es (son) el único beneficio al que éste(os) tiene(n) derecho y, por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación de los Patrimonios Autónomos, tiene(n) derecho a que se le(s) adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene(n) participación en los rendimientos de los **FIDEICOMISOS**. -----

CLÁUSULA SEGUNDA. TRADICIÓN: -----

El (los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue(ron) adquirido(s) así: -
1-La construcción, por haberla levantado la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.**, con los recursos del **FIDEICOMISO**, aportados de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil y con un Crédito de Constructor, otorgado por **BANCOLOMBIA S.A.** -----

2.- EL FIDEICOMISO SELECTO ICATU cuya vocera y administradora es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** adquirió así: -----

A) Inicialmente Por Escritura Pública Nro. 4099 del 8 de abril del 2022 de la Notaría 15 de Medellín. (Inscrita el 21 de junio del 2022) CONSTRUCTORA AGATA S.A.S. transfirió el dominio del inmueble mayor extensión Matricula inmobiliaria Nro. 001-1363041 por Adición a Fiducia Mercantil al FIDEICOMISO SELECTO ICATUE ETAPA 3 NIT. 830.053.812-2 cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

B) Por Escritura Pública Nro. 4099 del 8 de abril del 2022 de la Notaría 15 de Medellín. (Inscrita el 21 de junio del 2022) CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S. transfirió el dominio del inmueble Matricula Inmobiliaria Nro. 001-582231. por Adición a Fiducia Mercantil al FIDEICOMISO SELECTO ICATUE ETAPA 3 NIT. 830.053.812-2 cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

C) Por Escritura Pública Nro. 1765 del 14 de marzo del 2023 de la Notaría 15 de Medellín. (Inscrita el 21 de marzo del 2023) FIDEICOMISO SELECTO ICATUE ETAPA 3 cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. otorgo corrección de área y linderos del inmueble Matricula Inmobiliaria Nro. 001-582231. -----

D) Por Escritura Pública Nro. 1765 del 14 de marzo del 2023 de la Notaría 15 de Medellín. (Inscrita el 21 de marzo del 2023) FIDEICOMISO SELECTO ICATUE ETAPA 3 cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. otorgo loteo del inmueble Matricula Inmobiliaria Nro. **001-582231**, resultando los inmuebles Matriculas Inmobiliarias Nros. **001-1466491 y 001-1466492**. -----

E) Por Escritura Pública Nro. 1765 del 14 de marzo del 2023 de la Notaría 15 de Medellín. (Inscrita el 21 de marzo del 2023) FIDEICOMISO SELECTO ICATUE ETAPA 3 cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. otorgo englobe de los inmuebles identificados con las Matrículas inmobiliarias Nros. **001-1364041 y 001-1466491** resultando el inmueble Matricula Inmobiliaria Nro. **001-1466495**. -----

F) Por escritura pública número 10958 del 04 de octubre de 2023 de la notaría 15 de Medellín, se sometió a adición al régimen de propiedad horizontal, el inmueble

con matrícula inmobiliaria Nro 001-1466495, surgiendo a la vida jurídica, entre otros, los inmuebles objeto de esta transferencia.

CLÁUSULA TERCERA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, en lo que le corresponde, y **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3**, manifiesta que el (los) inmueble(s) objeto de transferencia, está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demandas, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal. -----

En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO**, es decir, la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.** de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante la suscripción del presente acto asumen la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por vicios redhibitorios y por evicción del inmueble o sus desmembraciones; además, asumirá la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto a las unidades resultantes del **PROYECTO**, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de requerirse, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU**, queda facultada para constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín, sobre parte del lote donde se construye UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3, previa instrucción del Fideicomitente y Beneficiario del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3**, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. También queda autorizada para constituir, si así se requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen al Conjunto, o a estos predios, la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s), se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes

privados que conforman el EDIFICIO, sin requerir autorización o comparecencias adicionales al FIDEICOMISO. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. La sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.**, en su calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU**, garantiza: -----

1. Por diez (10) años, la estabilidad de la estructura. -----
2. Por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de los) bien(es) transferido(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en él (ellos) por hechos que sean de responsabilidad de CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S., -----

Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del (de los) bien(es), y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S., de conformidad con el procedimiento indicado en el MANUAL DEL USUARIO que se le(s) entregará el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la Administración de la Copropiedad. -----

Protección del Estatuto del Consumidor: Se deja constancia que el proyecto y los Contratos para transferir el inmueble o inmuebles cumplen con las siguientes exigencias del Estatuto del consumidor:

- **Derecho a la Información:** El promitente vendedor informo al promitente comprador sobre las características, calidad, precio y condiciones del bien.
- **Derecho a la Seguridad:** El promitente vendedor garantiza que el bien o bienes inmuebles no representan riesgos para la seguridad o salud del comprador.
- **Derecho a la Reparación o Reembolso:** En caso de vicios ocultos o incumplimiento, el promitente comprador tiene derecho a exigir la reparación del bien o el reembolso del dinero pagado.
- **Protección contra Cláusulas Abusivas. Se deja constancia que** El Estatuto del Consumidor protege al promitente comprador contra cláusulas abusivas o condiciones injustas incluidas en el contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU**, acudirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y los Fideicomisos, si fueren reclamados o demandados por los eventos

previstos en esta Cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y el FIDEICOMISO se reserven el derecho de repetir contra él si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo estipulado en esta Cláusula -----

PARÁGRAFO CUARTO. Se hace constar que el deterioro de los bienes comunes que se entreguen por el BENEFICIARIO antes de que sean recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto, será asumido por la Copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte del **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO SELECTO ICATU.** -----

PARÁGRAFO QUINTO: Queda entonces entendido que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción como por la construcción, terminación, calidad, costo, cantidad y demás vicios redhibitorios de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el presente instrumento público y el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SELECTO ICATU.**

PARÁGRAFO SEXTO: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO. La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La **FIDUCIARIA** no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el **FIDEICOMITENTE**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al **FIDEICOMITENTE** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO.** **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni enajenador de vivienda (o vendedor del Proyecto), ni participó de manera alguna, en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

CLÁUSULA CUARTA. SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS: De conformidad con lo estipulado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO SELECTO ICATU**, a partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, serán de cargo de éste(os) los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha, será(n) de cargo del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** el pago de las Cuotas de Administración ordinarias o extraordinarias de la **UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3.**, así como intereses del crédito o intereses de subrogación si los hubiere, que le corresponde al (a los) bien(es) transferido(s). -----

PARÁGRAFO. Se hace constar de manera expresa que, a partir de la fecha de la firma del Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación firmado por el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, son por cuenta de éste (estos) todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados Por Leyes, Decretos, Ordenanzas, Acuerdos, Resoluciones u Oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre e l(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia. -----

CLÁUSULA QUINTA. ENTREGA: **EI FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO SELECTO ICATU**, es decir, **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.** hará entrega real y material a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, el día «FECHA_DE_ENTREGA». -----

PARAGRAFO: No obstante la fecha de entrega pactada, el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual, este título se otorga en forma firme e irresoluble. -----

CLÁUSULA SEXTA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los Gastos Notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la presente transferencia de dominio, serán cubiertos por partes

iguales entre el FIDEICOMITENTE, es decir, la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.** y el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Los Gastos de Inscripción en la Oficina de Registro de esta escritura y todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) objeto de transferencia, serán por cuenta del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Los gastos de cancelación de hipoteca de mayor extensión serán por cuenta del FIDEICOMITENTE. -----

Si se presentare la constitución de una HIPOTECA todos los gastos Notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de Rentas), y Registro de Instrumentos Públicos a que dé lugar esta escritura pública, serán asumidos en su totalidad por el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA. **EI FIDEICOMITENTE** manifiesta que el (los) apartamento(s) que por este acto se transfiere(n), está(n) dotado(s) de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, y las acometidas para el servicio de gas y teléfono, y que las canalizaciones de gas y telefónicas que permiten la prestación de estos servicios, fueron recibidas por las Empresas Públicas de Medellín, asumiendo el **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** es decir, la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.**, la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente, manifiesta que la **UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3.**, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado Según Resolución C1-RL- 0416- 2017 del 28 de Septiembre de 2017 de la Curaduría primera de Envigado, por medio de la cual se otorga una licencia urbanística y construcción simultanea para etapa 1 (torre 1) , plan parcial loma los mesa, Resolución C1-RL-0573-2018 del 5 de diciembre del 2018 de la Curaduría Urbana Primera de Envigado “por medio de la cual se otorga sello de planos para Reglamento de Propiedad Horizontal al proyecto multifamiliar Saint Laurent Etapa 1 (Torre 1), Plan parcial Loma de Los Mesa, UAU Nro. 8”. Modificado por Resolución C1-RL-0100-2019 del 11 de marzo del 2019 de la Curaduría Primera de Envigado” Por medio de la cual se otorga modificación a sellos de Planos de propiedad Horizontal al proyecto multifamiliar **SELECTO ICATU Etapa 1**”. Resolución 05266-2-19-0585 del 10 de septiembre del

2019 de la Curaduría Segunda de Envigado” Por medio de la cual se resuelve una solicitud de licencia de construcción en modalidad de obra nueva.” Resolución 05266-2-21-0194 del 06 de Mayo de 2021 de la Curaduría Segunda de Envigado “Por medio de la cual se resuelve una solicitud de modificación de licencia de construcción y visto bueno de propiedad horizontal. Resolución 05266-2-22-0297 del 05 de mayo de 2022 de la Curaduría Segunda de Envigado “por medio de la cual se resuelve una solicitud de: licencia de construcción en la modalidad de obra nueva”. Resolución 05266-2-22-0757 del 30 de noviembre de 2022 de la Curaduría Segunda de Envigado “por medio de la cual se resuelve una solicitud de: modificación de licencia vigente”. Resolución 05266-2-23-0454 del 01 de agosto de 2023 de la Curaduría Segunda de Envigado, “por medio de la cual se resuelve una solicitud de: modificación de licencia vigente y aprobación de planos para propiedad horizontal”

PARÁGRAFO PRIMERO: Se hace constar expresamente que en la presente transferencia no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva del (de los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. --

CLÁUSULA OCTAVA. Los aportes que el (los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligó (obligaron) a entregar a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO SELECTO ICATU,** en virtud del Contrato de Encargo Fiduciario celebrado, ascienden a la suma de «PRECIO_APTO» cantidad que se cancelará de la siguiente forma: -----1) La suma de «LA_SUMA_DE_», que entregó a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU** y que ésta y el **FIDEICOMITENTE**, es decir, **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.**, declaran recibida a satisfacción. -----

2) La suma de «PRESTAMO_BANCO» que será cancelada con un préstamo que le(s) otorga **BANCOLOMBIA S.A.**, crédito que será garantizado con hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad, la cual consta en este instrumento y se liquidará una vez le sea presentada a satisfacción, la primera copia registrada de la escritura de hipoteca junto con un Certificado de Tradición y Libertad donde conste el registro del gravamen constituido y acta de entrega firmada por las partes a satisfacción y se cumpla con los demás requisitos que exija dicha entidad. Que será garantizado con

hipoteca de primer grado a favor de dicha entidad, la cual consta en este mismo instrumento. -----

CONSTANCIA: LAS PARTES, Declaran que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la ley 2010/2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaría advierte que las partes declarantes que deberán informar si existen valores o pactos distintos y asumirán, exclusivamente, los efectos legales que conlleven las declaraciones sobre sumas no declaradas en la presente escritura pública. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales- DIAN , para determinar el valor real de la transacción. -----

-----**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes, autorizan expresa e irrevocablemente a **BANCOLOMBIA S.A.**, para que el producto del préstamo que se le otorgue a **(LA)(LOS) BENEFICIARIO(A)(S) DE ÁREA** sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que el **FIDEICOMISO SELECTO ICATU** y/ tenga(n) a favor de **BANCOLOMBIA S.A.** y en caso de no tener obligaciones con saldo vigente, para que dicha suma sea entregada directamente al **FIDEICOMISO SELECTO ICATU**, o al tercero que este indique, aceptando que en tal evento, se causará el Gravamen a los Movimientos Financieros, conforme a las normas tributarias. Aceptamos que una vez se cumpla(n) los requisitos exigidos por **BANCOLOMBIA S.A.** para el desembolso, este se efectúe mientras se surte el registro de la escritura (si así lo autoriza **BANCOLOMBIA S.A.**). La presente autorización modifica cualquier acuerdo entre las partes respecto a la destinación del desembolso, celebrada con anterioridad a la firma de la presente escritura. -----

CLÁUSULA NOVENA. RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por

lo cual, este título se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata el Numeral 2 de la Cláusula Octava anterior, evento en el cual, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU**, quedará en libertad de ejercer, previa instrucción del Fideicomitente del FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3, las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para la restitución del (de los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula Primera, en el evento en que los mismos ya hubieren sido entregados materialmente a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, previa certificación que de la negativa expida **BANCOLOMBIA S.A.**. ---

PARAGRAFO RETENCION EN LA FUENTE: El acto que se instrumenta por medio de la presente Escritura Pública no deberá ser objeto de retención en la fuente de renta, en razón a que dicha retención será practicada por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Sociedad Fiduciaria en virtud de lo dispuesto en el Art. 102 del Estatuto tributario, lo anterior con base en el Artículo 1.2.4.1. del Decreto Único Reglamentario en el cual se indica que no están sujetos a retención los pagos o abonos en cuenta cuando con relación al mismo pago se efectúe retención en la fuente por virtud de disposiciones especiales -----

CLAUSULA DECIMA. Para dar cumplimiento a la Ley 2010 de 2019 Art. 61 que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario LEY DE CRECIMIENTO ECONOMICO: EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO y BENEFICIARIO DE AREA manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** y los **FIDEICOMITENTE**, respectivamente; iv. que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v. que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vi. **que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del FIDEICOMISO SELECTO ICATU que transfiere,**

y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia. -----

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN: Bajo la gravedad de juramento, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** declara que los dineros entregados con el fin de adquirir el inmueble objeto de transferencia no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a la sociedad beneficiaria, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y/o EL FIDEICOMISO con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente instrumento público EL BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a la sociedad beneficiaria, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y/o los FIDEICOMISO, así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. -----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. EI BENEFICIARIO de LOS FIDEICOMISOS, ha presentado para su radicación ante el Municipio de Envigado, toda la documentación señalada en el Artículo 71 de la Ley 962 de julio 8 de 2005, en concordancia con el Artículo 185 del Decreto 19 de 2012, como consta en el oficio Nro. 1400-2651-2019, Expedido por la Secretaria Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Envigado, según el cual se otorgó el radicado de ventas Nro. 6 de 2019 -----

PARAGRAFO: “RADICADO PARA ENAJENACION DE INMUEBLES: Teniendo en cuenta que el apartamento objeto de esta transferencia es destinado a vivienda, se deja expresa constancia de que **EL FIDEICOMITENTE** procedió a la radicación ante la autoridad municipal competente, de los documentos necesarios para proceder a la enajenación, dando así cumplimiento al Artículo 185 del Decreto 19 de 2012, en concordancia con el Parágrafo Único del Artículo 1° del Decreto 2180 de 2006. -----

CLÁUSULA DECIMA TERCERA. MANIFESTACIONES: Por medio de la presente escritura pública, el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

1. Declara(n) en paz y a salvo al **FIDEICOMISO SELECTO ICATU** por todo concepto, en especial, respecto del beneficio que le(s) correspondía en los mismos; al igual que declara(n) a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** a paz y a salvo por todo concepto, en especial, respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación con la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y EL FIDEICOMISO** cumplieron lo establecido en el Contrato de Fiducia, por lo que se obliga(n) a no presentar ningún tipo de reclamaciones ni de acciones legales contra del **FIDEICOMISO** o contra **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** por cualquier concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente al **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.**, de conformidad con lo indicado en el Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **FIDEICOMISO SELECTO ICATU** -----
2. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura y, en especial la transferencia a título de beneficio del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. -----
3. Recibirá(n) real y materialmente en la fecha anteriormente indicada, el (los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, según lo pactado en el encargo de vinculación al **FIDEICOMISO SELECTO ICATU** y que asimismo recibirá(n) de manos del FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del anterior FIDEICOMISO el **MANUAL TÉCNICO PARA EL COPROPIETARIO**, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. -----
4. Conoce(n) y acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido la **UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3.** y el Reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. -----
5. Con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del Contrato de Encargo Fiduciario para Vinculación al **UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3.** , que el (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** celebró con ella. -----

6. Se declara(n) deudor(es) de la UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3. , de la suma de xxxxxxxxxxxxxxxx, la cual pagará(n) con el producto de un crédito que le ha otorgado la Entidad de Crédito Bancaria denominada **BANCOLOMBIA S.A.** de conformidad con lo indicado más adelante. -----
7. Que por lo dicho, declara que ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni EL FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3 obraron como Constructores, ni Interventores, ni enajenadores de vivienda, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto, lo cual fue responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE y por lo tanto no están obligados frente a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos, obligaciones que estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE.
8. Conoce y acepta que la sociedad CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S., Fideicomitente del FIDEICOMISO SELECTO ICATU ETAPA 3 tiene la calidad de enajenador de vivienda prevista en la Ley 1796 de 2016.

En este estado comparece el señor JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE mayor de edad, Vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.370.054, actuando en su condición de Gerente de la Sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.**, con Nit. 900.397.244-9 sociedad legalmente constituida mediante Documento privado de fecha 8 de noviembre de 2010 de la Asamblea de Accionistas, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín el 24 de noviembre de 2010 en el libro IX bajo el número 18697, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento y manifestó: -----

1. Que la sociedad que representa ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO** del FIDEICOMISO SELECTO ICATU. -----

2. Que conoce y acepta para su representada, en un todo, el contenido de la presente escritura, y obliga a la sociedad que representa a cumplir con lo estipulado a su cargo en la presente escritura y en los Contratos de Fiducia Mercantil constitutivos del **FIDEICOMISO SELECTO ICATU**. -----

3. Que por lo dicho, declara que ni la **FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO SELECTO ICATU**. obraron en desarrollo de los mismos como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del PROYECTO, incluyendo el significado que al término “constructor” se da en la Ley 1796 de 2016 y que por lo tanto, no están obligados frente al (a los) **BENEFICIARIO(S) DE AREA** por la terminación de las Unidades Inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción del (de los) inmueble(s) transferido(s) o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos. -----

4. Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades. -----

5. Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO SELECTO ICATU, y FIDEICOMISO xxxxxxxxx**, respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar. -----

DECLARACIONES SOBRE ESTADO CIVIL PARA FINES DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. -----

AFECTACIÓN O NO A VIVIENDA FAMILIAR. El(a) suscrito(a) Notario(a) dando cumplimiento a la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, **indagó bajo la gravedad de juramento** a (los) adquirente(s) sobre su(s) estado(s) civil(es), si el inmueble que adquiere(n) será su casa de habitación, si tiene o no otro bien afectado a vivienda familiar, quien(es) manifestó(aron): -----

1. Que su estado civil es: **«ESTADO_CIVIL»**.

(Tenga en cuenta: Si el adquirente único aduce como causal para la no afectación a

vivienda familiar, la disolución de la sociedad conyugal, deberá protocolizarse con la escritura la prueba de la disolución y aportarse con la escritura para revisión y firma por parte nuestra. La misma regla anterior podrá aplicarse en los casos donde el comprador manifieste unilateralmente su voluntad de no afectar a vivienda familiar el inmueble, por una de las causales consagradas en los demás numerales del mencionado Artículo 4° de la Ley 258 de 1996.)

- 2. Que el inmueble que adquiere(n) a través del presente instrumento (SI / NO) será su casa de habitación. -----

(Tenga en cuenta: Si la respuesta es no, y es un único adquirente se deberá protocolizar y aportar para revisión y firma de la escritura por parte del Banco, prueba sumaria de su lugar de residencia o comparecencia del cónyuge manifestando que el inmueble adquirido no será su lugar de residencia// si el comprador manifiesta que reside en otro país o actúa mediante apoderado y en el poder se deja constancia de ello, el Banco acepta esto como prueba de la no destinación del inmueble al lugar de residencia.)

- 3. Que (SI / NO) tiene otro bien afectado a vivienda familiar. -----

(Tenga en cuenta: Si la respuesta es SI, de deberá relacionar el inmueble que se encuentra afectado a vivienda familiar, y en ese caso protocolizar y aportar para firma y revisión de la escritura, la copia del certificado de tradición donde conste dicha afectación.)

- 4. Que es su deseo NO afectar a vivienda familiar el inmueble que adquiere(n) por este instrumento. -----

Dado que (SI / NO) se cumplen todos los requisitos de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, el Apartamento objeto de este contrato (SI / NO) queda afectado a vivienda familiar.

Comparece el(la) señor(a) _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en Medellín (Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación), identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____, en calidad de (cónyuge/compañero(a) permanente) del(a) comprador(a) y manifiesta que acepta que el inmueble objeto del presente contrato **no quede** afectado a vivienda familiar.-----

ACTO No. 4: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA (VIVIENDA – LEY 546 DE 1999 A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A. -----

Compareció(eron) xxxxxx, de las condiciones anteriormente citadas, y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y manifestó(aron): -----

PRIMERO. OBJETO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de BANCOLOMBIA S.A.; establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL ACREEDOR, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano: -----

XXXXX. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: XXXX -----

XXXX. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: XXXX -----

XXXXX. -----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: XXXXX -----

Inmuebles que forman parte de UNIDAD RESIDENCIAL SELECTO ICATU P.H. Etapa 3 situada en el Municipio de Envigado Departamento de Antioquia en la Carrera 27A N° 27E Sur 51 -----

Cuyos linderos generales y particulares se describen en la tercera parte de éste instrumento público. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El edificio, conjunto o agrupación del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según escritura pública Nro. Seis mil cincuenta y seis (6.056) del once (11) de mayo de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaria Quince (15) del círculo notarial de Medellín, registrada el día Veinte (20) de junio de 2019, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. -

Adicionado por medio de la escritura pública número 7.472 del 23 de Junio de 2021 otorgada en la Notaria Quince (15) de Medellín, debidamente registrado el día 14 de septiembre de 2021, aclarado por medio de la escritura pública número 9915 del 09 de agosto de 2021 otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente

registrada el día 14 de septiembre de 2021 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur.,-----

Y nuevamente adicionado por medio de la escritura pública número 10958 del 04 de octubre de 2023 otorgada en la Notaría Quince de Medellín, debidamente registrada el día 26 de octubre de 2023 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona sur, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. -----

SEGUNDO. TITULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que le hizo **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO SELECTO ICATU**, en virtud de la presente Escritura Pública, tal y como consta en este mismo instrumento público. -----

TERCERO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS:

- **Si el crédito fue otorgado en UVR, deberá utilizarse el siguiente texto:** Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la cantidad de xxxxxx (en adelante UVR), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito, equivalen a la suma de xxxxx que será pagada dentro del plazo de xxx años en xxx cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.
- **Si el crédito fue otorgado en pesos, deberá utilizarse el siguiente texto:** Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la suma de xxxxxx que será pagada dentro del plazo de xxxxx años en xxxx cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta sin límite de cuantía, garantiza a EL ACREEDOR, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito, o en cualquier otro documento comercial o civil girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

Quando la hipoteca sea otorgada por un número plural de personas, deberá incluirse el siguiente parágrafo:

PARÁGRAFO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente; razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene, lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. -----

CUARTO. VALOR DEL ACTO: Para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior; valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. -----

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibidos desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

QUINTO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de EL ACREEDOR frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través

del presente instrumento, será abonada o entregada a EL ACREEDOR para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y certificado(s) de tradición del(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto-Ley 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; h) que tiene(n) conocimiento del derecho que le(s) asiste en calidad de deudor(es), de solicitarle a EL ACREEDOR la última calificación y clasificación de riesgo que se le(s) haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E

HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ella. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones. -----

PARÁGRAFO: EL DEUDOR O HIPOTECANTE autoriza a EL ACREEDOR para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan. -----

SEXTO. SEGUROS: Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREEDOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREEDOR está facultado, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta, las primas de los seguros a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, este(os)

se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL ACREEDOR. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula. -----

SÉPTIMO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la

destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES) o cualquier tercero actuando en su nombre llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o procesos de extinción de dominio; l) Por incumplimiento de

cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES), adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREEDOR; ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa. -----

OCTAVO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente hasta que EL ACREEDOR autorice su cancelación y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago. -----

NOVENO. AUSENCIA DE NOVACIÓN: La presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

DÉCIMO. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión del(los) crédito(s) amparado(s) con la presente garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta garantía hipotecaria, en cuyo caso, adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). -----

PARÁGRAFO: De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. -----

DÉCIMO PRIMERO. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cancelado a EL ACREEDOR el abono o prorrata correspondiente y EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros. -----

DÉCIMO SEGUNDO. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREEDOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

DÉCIMO TERCERO. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda

financiada, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREEDOR le(s) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -----

DÉCIMO CUARTO. APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES: En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos de insolvencia. -----

Incluir el siguiente párrafo en caso que el(la) hipotecante declare ser de estado civil casado(a) con sociedad conyugal vigente o soltero(a) con unión marital de hecho, y el inmueble se esté afectando a vivienda familiar; si compran e hipotecan ambos cónyuges o compañeros permanentes o el inmueble no se está afectando a vivienda familiar, no será necesario incluirlo:

Presentes, «**A_FAVOR_DE**», de las condiciones civiles antes mencionadas, y **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en **XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX)**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXX**, actuando en su calidad de **cónyuge (o compañero(a) permanente)** y manifestaron que aceptan y ratifican la hipoteca que en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** se constituye por medio de la presente escritura. -----

Presente **SUSANA MARIA ESPINOSA PACHECO**, mayor de edad, domiciliado(a) en esta ciudad de Medellín, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **32.182.009**, manifestó que: -----

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderada especial de **BANCOLOMBIA S.A.** (para todos los efectos **EL ACREEDOR**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de

Colombia y poder especial debidamente conferido para el efecto por escritura pública No. 2567 del 02 de abril de 2024 de la notaría 15 de Medellín documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. ----

SEGUNDO: En la condición antes mencionada, acepta para EL ACREEDOR, la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura, por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

PODER: El (a)(los) beneficiario de área (s) de las condiciones civiles citadas de común acuerdo confiere (n) poder especial a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SELECTO ICATU para aclarar, ratificar y/o modificar la presente escritura en cuanto a forma se refiere, sin afectar los elementos esenciales del contrato planteado, con el fin de garantizar el efectivo registro en instrumentos públicos del acto jurídico, que en él se contempla para culminarlo de acuerdo con la intención inicial de las partes. -----

El suscrito Notario QUINCE autorizo a los representantes legales de las entidades que intervienen para firmar fuera del despacho notarial. (Art. 12 del dto. 2148 de 1.983). -----

Leída por los comparecientes y advertidos del registro, la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en constancia. -----

De igual forma se advierte al interesado la obligación de registrar la presente escritura en un término máximo de 90 días hábiles a partir de la presente escritura.-
ESTA ES UNA VIVIENDA NUEVA Y PARA EFECTOS DE LA LIQUIDACION DE LOS DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO SE APLICARA LA LEY 546 DE 1999.-----

NOTA: El suscrito Notario hace constar que conforme a lo establecido en la Ley 675 del Tres (3) de Agosto de Dos Mil Uno (2001) en su Artículo 29, exigió el PAZ Y SALVO de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Administrador del Conjunto del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura, que conforme a lo declarado por los otorgantes y por tratarse de vivienda nueva a la fecha no se está cancelando suma alguna por concepto de

expensas por administración, por lo cual la Beneficiaria en su condición de gestora y constructora del proyecto, así lo manifiesta y se responsabiliza de dicha declaración. -----

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: -----

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1070, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. -----

PARAGRAFO ESPECIAL: AUTORIZACIÓN NOTIFICACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO Lo anterior de conformidad con el Artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, el cual reza: “ARTÍCULO 56. NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación.-----

COMPROBANTES ANEXOS: -----

Presentaron paz y salvos de Impuesto predial Unificado nro.

Se está haciendo mutación en catastro. -----

Derechos Notariales \$

Resolución 387 de 2023 -----

Superintendencia y fondos \$

Iva \$

Se elaboró en las hojas Nro.

EL FIDEICOMISO

CATALINA POSADA MEJÍA

C.C. 43.733.043

Gerente Sucursal Medellín de

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del

FIDEICOMISO SELECTO ICATU

IDENTIFICADO CON NIT. 830.053.812-2

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI () NO ()

BENEFICIARIO Y/O FIDEICOMITENTE,

XXXXXXXXXX

C.C. No. xxxxxxxx

En calidad de representante legal de la Sociedad

CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.

NIT Nro. 900.397.244-9

CORREO ELECTRONICO: Recepcionfacturas@verticeing.com

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI (X) NO ()

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

xxxx

C.C. _____ EXPEDIDA EN _____

TELEFONO: _____

ACTIVIDAD ECONOMICA. _____

DIRECCION: _____

ESTADO CIVIL: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI () NO ()

PERSONA EXPUESTA POLÌTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ---NO---

CARGO

FECHA DE VINCULACION:

FECHA DE DESVINCULACION:

SUSANA MARIA ESPINOSA PACHECO,

C.C. 32.182.009

APODERADA ESPECIAL

BANCOLOMBIA S.A.

NIT. 890.903.938-8

ACEPTA NOTIFICACION POR CORREO ELECTRONICO SI (X) NO ()

EL NOTARIO

FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ

NOTARIO QUINCE DE MEDELLIN

ACTA DE ENTREGA

PROYECTO: SELECTO ICATU

En el municipio de Medellín, a los **XX** días del mes de **AGOSTO** de **2028**, en la dirección **CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO ICATU**, se reunieron **CATALINA LLAURADO RESTREPO**, en

representación de la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S** con Nit **900297384**, 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 **SELECTO ICATU**, 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	

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 4Mt³, teniendo en cuenta lo siguiente:

	CARGO FIJO	VALOR Mt ³	Vr. CONTRIBUCIÓN	Vr MENSUAL
ACUEDUCTO	\$ 5,211.06	\$ 2,631.66	-	\$ 20,844.24
ALCANTARILLADO	\$ 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
ENERGIA	-	\$ 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 3¹ y 24² 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

¹ "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. (...)"

² "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.

15. POLIZA DECENAL EL PROMITENTE VENDEDOR, 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 a EL PROMITENTE VENDEDOR amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.

16. Protección del Estatuto del Consumidor: Se deja constancia que se cumple con las siguientes exigencias del Estatuto del consumidor:

- **Derecho a la Información:** El promitente vendedor informo al promitente comprador sobre las características, calidad, precio y condiciones del bien.
- **Derecho a la Seguridad:** El promitente vendedor garantiza que el bien o bienes inmuebles no representan riesgos para la seguridad o salud del comprador.
- **Derecho a la Reparación o Reembolso:** En caso de vicios ocultos o incumplimiento, el promitente comprador tiene derecho a exigir la reparación del bien o el reembolso del dinero pagado.
- **Protección contra Cláusulas Abusivas.** Se deja constancia que El Estatuto del Consumidor protege al promitente comprador contra cláusulas abusivas o condiciones injustas incluidas en el contrato.

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) adquirentes 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) ADQUIRIENTE
C.C.

NOMBRE COMPLETO (COMPRADOR)
EL (LA) ADQUIRIENTE
C.C.

NOMBRE COMPLETO (COMPRADOR)
EL (LA) ADQUIRIENTE
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.

DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA TIEMPO DE GARANTÍA	
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.
El plazo será de un (1) año. PARTIENDO DEL BUEN MANEJO, SEGÚN RECOMENDACIONES DADAS A CADA PROPIETARIO EN EL MANUAL DEL USUARIO	

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, 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 ADMNISTRACION LEER DETENIDAMENTE LO ENTREGADO EN DICHO MANUAL.

PROPIETARIO _____

C.C. _____

APARTAMENTO _____

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

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONOMICO

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

Proyecto

Unifamiliar Multifamiliar Lotes

Bifamiliar

Nombre del proyecto SELECTO ICATU

Dirección CALLE 9 SUR # 37-345 **Número de unidad:** 96

Ciudad Medellín

Costo del proyecto \$ 198,776,323,000

Venta total del proyecto \$ 216,069,867,000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 105,616,737,530	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$ 43,213,973,400	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 45,374,672,070	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: Se paga una parte del lote al principio y la otra al final	\$ 4,570,940,000	
TOTAL		\$ 198,776,323,000	

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

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 48,615,720,000

Vr. Desembolsado por	Bancos		Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$	Al mes de:	jun-25

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: _____

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 0% Al mes de: jun-25


Alexis Ramirez [Firma]

Firma Contador Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

JORGE ALEXIS RAMIREZ ARBOLEDA VALENTINA CORRALES ESTRADA

Nombre del Contador: Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP: 251149-T **Matrícula Número:** 5202174054

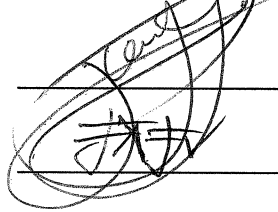

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Aldia de Medellín <small>Oficio de</small> <small>Ciencia, Tecnología e Innovación</small>
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	


ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

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

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01 DE ENERO DEL 2024 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

VENTAS BRUTAS:	\$ 105,342,265,000
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$ 64,551,000
(1) VENTAS NETAS	\$ 105,277,714,000
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 99,701,983,000
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 5,575,731,000
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ 2,764,000
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 5,572,967,000
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$ 1,801,761,000
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ 3,771,206,000
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$ 0
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 1,213,568,000
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 4,984,774,000
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$ 1,300,864,000
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$ 1,140,135,000
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ 2,543,775,000
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 1,171,734,000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$ 1,372,041,000

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	<u>JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE</u> Nombre	FIRMA	
REVISOR FISCAL	<u>FREDY ALONSO FLOREZ VELASQUEZ</u> Nombre	FIRMA	
MATRICULA PROFESIONAL	<u>TP: 208461-T</u> Nombre		
CONTADOR	<u>JORGE ALEXIS RAMIREZ ARBOLEDA</u> Nombre	FIRMA	
MATRICULA PROFESIONAL	<u>TP: 251149-T</u> Nombre		

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	

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.

Balance General Al: 31 DE DICIEMBRE

De: 2024

Registro No.

Elaborado Por: Jorge Alexis Ramirez Arboleda

Día: 03 Mes: 06 Año: 2025

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA	7,800,000	1 SOBREGIROS BANCARIOS	-
2 BANCOS	5,153,947,000	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	76,727,292,000
3 CORPORACIONES	-	3 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
4 TÍTULOS VALORES	-	4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	13,091,299,000
5 VALORES MOBILIARIOS	-	5 TOTAL (1 - 4)	89,818,591,000
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	9,981,953,000	CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-	6 PROVEEDORES	9,601,551,000
8 TOTAL (1 - 7)	15,143,700,000	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	-
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	-
9 DEUDORES CLIENTES	6,390,799,000	9 GASTOS POR PAGAR	-
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	-	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	-
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	6,340,000	11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	501,355,000
12 DEUDORES VARIOS	19,842,195,000	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	96,645,000
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-	13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14 TOTAL (9 - 13)	26,239,334,000	14 INTERESES POR PAGAR	-
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	10,199,551,000
15 TÍTULOS VALORES	-	LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS	-	16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	-
17 TOTAL (15 - 16)	-	17 ANTICIPO A OBRAS	-
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		18 ACREEDORES VARIOS	12,703,650,000
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 TOTAL (16 - 21)	12,703,650,000
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	-	OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	-	23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	83,664,355,000
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	-	24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	-
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	148,943,477,000	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	-
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	-	26 SOCIOS	-
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-	27 TOTAL (23 - 26)	83,664,355,000
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	85,233,000	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	149,028,710,000	28 CAPITAL AUTORIZADO	30,004,233,000
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	- 4,002,729,000
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	1,372,041,000
1 EDIFICIOS	-	31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	2,788,352,000
2 MAQ. Y EQUIPO	4,166,977,000	32 TOTAL (28 - 31)	30,161,897,000
3 MUEBLES Y ENSERES	152,699,000	RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHÍCULOS	189,270,000	33 RESERVA LEGAL	1,902,562,000
5 TOTAL (1 - 4)	4,508,946,000	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	-
1 BONOS Y CEDULAS	-	36 TOTAL (33 - 35)	1,902,562,000
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	-	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 OTROS ACTIVOS	38,457,889,000	37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARI	4,927,973,000
4 TOTAL (1 - 3)	38,457,889,000	38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-
TOTAL ACTIVOS		39 TOTAL (37 - 38)	4,927,973,000
CUENTAS DE ORDEN		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	233,378,579,000
		CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE

NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

FREDY ALONSO FLOREZ VELASQUEZ

NOMBRE Y APELLIDO

CONTADOR

JORGE ALEXIS RAMIREZ ARBOLEDA

NOMBRE Y APELLIDOS

TP: 251149-T

MATRICULA No

FIRMA

FIRMA

FIRMA



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

RESOLUCIÓN No. C2-1914 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2023
Radicado No. 05001-2-23-1038 del 27 de septiembre de 2023

“Por medio de la cual se otorga LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, VISTO BUENO CONSTITUCION URBANIZACION, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS”

La Curadora Urbana Segunda de Medellín designada en provisionalidad según resolución No. 202350097158 del 30 de noviembre de 2023, posesionada en el cargo el a partir del 18 de diciembre de 2023 según acta No. 402, en uso de sus facultades legales y atendiendo los siguientes

HECHOS Y CONSIDERACIONES

1. Mediante radicado No. 05001-2-23-1038 del 27 de septiembre de 2023 presentado en legal y debida forma el 2 de octubre de 2023, el señor PABLO MUÑOZ TORO, identificado con cédula de ciudadanía No. 3396384, en calidad de suplente del representante legal de la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT. 800.150.280-0, obrando exclusivamente en nombre y por cuenta del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su calidad de sociedad administradora, identificado con NIT 900.203.191-5, quien a su vez actúa como Fideicomitente PA SAN JORGE, solicitó LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 y código catastral sin información, ubicado en la CL 9Sur No. 37-345, barrio El Castillo.
2. La solicitud fue presentada cumpliendo los requisitos indicados en la resolución 0462 de 2017, modificada por la resolución 1025 de 2021, ambas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Dentro de estos documentos se encuentran:
 - 2.1. Plano topográfico georreferenciado al marco de referencia Magna Sirgas, firmado por LUIS NORBERTO PALACIO NIETO, identificado con cédula de ciudadanía No. 71603857 y licencia profesional No. 01-2119.
 - 2.2. Plano del proyecto urbanístico firmado por el arquitecto GABRIEL JAIME ARANGO VILLEGAS, identificado con cédula de ciudadanía 70125415 y con matrícula profesional No. 0570011323ANT, quien es el responsable del diseño
 - 2.3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio objeto de la licencia, para energía oficio PED-2265904-Q6W1 del 17 de mayo de 2023, para acueducto y alcantarillado oficio 20230130121070 dl 30 de mayo de 2023.
 - 2.4. Plano general del proyecto de construcción por etapas donde se identifica el área objeto de aprobación con este acto, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.
 - 2.5. Proyecto arquitectónico elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes, firmado por el arquitecto GABRIEL JAIME ARANGO VILLEGAS, identificado con cédula de ciudadanía 70125415 y con matrícula profesional No. 0570011323ANT.
 - 2.6. Planos de diseños estructurales del proyecto, memoria de los cálculos y copia de la memoria de diseño de los elementos no estructurales, incluidos el diseño sísmico de estos últimos, firmados por el ingeniero JOSE ANTONIO SOLANO ZAPATA identificado con cédula de ciudadanía No. 11004009 con matrícula profesional No. 05202085928ANT y por el ingeniero GONZALO ANDRÉS JARAMILLO POSADA identificado con cédula de

- ciudadanía No. 98664971 con matrícula profesional No. 0520208916ANT, en su condición de revisor independiente.
- 2.7. Memorial firmado por el ingeniero GONZALO ANDRÉS JARAMILLO POSADA identificado con cédula de ciudadanía No. 98664971 con matrícula profesional No. 0520208916ANT en su condición de revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.
- 2.8. Estudio geotécnico firmado por el ingeniero civil GIOVANNY ADOLFO ARRIETA FONTECHA identificado con cédula de ciudadanía No. 71737340 con matrícula profesional No. 0520271685ANT.
3. Adicionalmente el interesado presentó en cumplimiento de las disposiciones del acuerdo 048 de 2014 y sus normas reglamentarias:
- 4.1. Visto bueno de la incorporación del Plano Topográfico y Diseño Vial a la cartografía del municipio, según oficio del 202030398781 del 10 de noviembre de 2020.
- 4.2. Certificación de altura máxima permitida expedida por la aeronáutica civil, según oficio No. 2022251060042900, para una altura de 100 m sobre la cota 1581 m.s.n.m.
4. En cumplimiento de lo establecido en el decreto Nacional 1077 de 2015 se surtió la comunicación a los vecinos, mediante comunicación enviada por correo a las direcciones indicadas en el Formulario único nacional, se realizó además publicación por prensa en el periódico El Colombiano el 4 de octubre de 2023. Adicionalmente el interesado aportó foto de la valla fijada en el predio, en un lugar visible desde la vía pública, según oficio con ventanilla única: VUR-2756 del 11 de octubre de 2023.
5. El inmueble objeto de actuación se encuentra ubicado en tratamiento de consolidación nivel 5, polígono Z5_CN5_18, categoría del uso del suelo áreas y corredores de media mixtura.
6. Al inmueble le corresponde el alineamiento, conforme a lo indicado en el plano de incorporación aprobado mediante oficio 202030398781 del 10 de noviembre de 2020.
7. De acuerdo con lo indicado en el acto de viabilidad, el proyecto cumple con los aprovechamientos permitidos en el acuerdo municipal 048 de 2014, decreto 471 del 2018 y demás normas específicas y reglamentarias del municipio, así como con las disposiciones del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10. Así mismo se verificó que el predio objeto de actuación no hace parte de los bienes de interés cultural ni de su área de influencia, ni se encuentra en zona de alto riesgo.
8. El solicitante presentó el pago correspondiente al impuesto de delineación urbana y sobretasa bomberil según recibo No. 91109179, por un valor de \$1.916.233.040 y pago de las expensas a la curadora urbana según factura No. 1431, por un valor de \$307.048.141.

RESUELVE

Artículo Primero: Otorgar LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y VISTO BUENO CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN, a la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT. 800.150.280-0, obrando exclusivamente en nombre y por cuenta del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su calidad de sociedad administradora, identificado con NIT 900.203.191-5, quien a su vez actúa como Fideicomitente PA SAN JORGE, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 y código catastral sin información, ubicado en la CL 9Sur No. 37-345, barrio El Castillo.



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

APROVECHAMIENTOS Y NORMAS.			
AREA BRUTA LOTE PARA MEDIA MIXTURA			M2
			59.709,53
INDICE DE CONSTRUCCION		1,4	83.693,34
	MAXIMO % VIVIENDA	70%	58.515,34
	MAXIMO % OTROS USOS	30%	25.078,00
INDICE DE OCUPACION	PLATAFORMA	80%	47.767,62
	TORRE	60%	35.825,72
DENSIDAD	120,00	v/h	717
AREAS GENERALES URBANISMO			
AREA BRUTA (BASE PARA APROVECHAMIENTOS)			59.709,53
CESION VIAL ACCESO LOS BALSOS	LOTE 2		472,26
CESION VIAL ACCESO CR 34-38	LOTE 3		396,21
AREA SUELO A CEDER EN SITIO PARA ESPACIO PUBLICO Y ZONAS VERDES- OBLIGACION URBANISTICA VER NOTA 1.	LOTES 4A-4B-4C		14.541,68
AREA RETIRO QUEBRADA	LOTE 5		1.976,20
AREA NETA LOTE PARA VIVIENDA Y OTROS USOS.	LOTE 1		42.323,18
NOTA 1. SE INCLUYEN ANTEJARDINES HASTA MAXIMO EL 20% DEL TOTAL DE LA CESION			

Parágrafo primero: De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015, cuando la subdivisión de predios para urbanizar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Parágrafo segundo: El alinderamiento y áreas de los predios resultantes de la urbanización y de la constitución del urbanismo que sirven para la división jurídica del predio se encuentran descritos en el plano U01.

Parágrafo tercero: Las áreas de suelo a ceder en sitio para espacio público y zonas verdes indicadas en el cuadro de áreas generales de urbanismo, servirán para pagar las obligaciones de este proyecto y de otros conforme se vaya agotando el área que se están destinando a ello.

Artículo Segundo: APROBAR PLANO GENERAL PARA CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS a la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT. 800.150.280-0, obrando exclusivamente en nombre y por cuenta del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su calidad de sociedad administradora, identificado con NIT 900.203.191-5, quien a su vez actúa como Fideicomitente PA SAN JORGE, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 y código catastral sin información, ubicado en la CL 9Sur No. 37-345, barrio El Castillo.

ETAPAS DE CONSTRUCCION				
LOTE 1	42.323,18			
	ETAPA 1A	ETAPA 1B	ETAPA 1C	ETAPA 1D
	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	OTROS USOS
AREAS LOTES -ETAPAS	8.494,23	6.675,41	5.547,22	21.606,32
% de area neta por etapa	20,07	15,77	13,11	51,05

OBLIGACIONES URBANISTICAS	
CESION DE SUELO PARA ESPACIO PUBLICO DE ESPARCIMIENTO, ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO BASICO	
EL AREA A CEDER EN SUELO ES LA MAYOR DE LAS SIGUIENTES AREAS: 1. 18% DEL AREA NETA DEL LOTE 2. 32 M2 POR HABITANTE PARA VIVIENDA Y 13 M2 CADA 100 M2 CONSTRUIDOS EN INDICE PARA OTROS USOS	

	ETAPA 1A	ETAPA 1B	ETAPA 1C	ETAPA 1D
	VIVIENDA	VIVIENDA	VIVIENDA	OTROS USOS
Nº DE VIVIENDAS	184	184	72	
Nº DE HABITANTES (2,98 X APTO)	548,32	548,32	214,56	
AREA A CEDER (5,6 M2 X HAB)	3.070,59	3.070,59	1.201,54	
AREA CONSTRUIDA EN INDICE PARA OTROS USOS				25.078,00
AREA A CEDER 13 M2/100 M2 CONSTRUIDOS EN INDICE				3.260,14
TOTAL GENERAL				10.602,86

AREA BRUTA LOTE	58.709,53
18% AREA DEL LOTE TOTAL	AREA TOMADA POR SER VALOR MAYOR 10.747,72

	ETAPA 1A	ETAPA 1B	ETAPA 1C	ETAPA 1D
AREA DE CESION PROPORCIONAL EN CADA ETAPA	2.157,06	1.695,18	1.408,68	5.486,79

CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS				
	ETAPA 1A	ETAPA 1B	ETAPA 1C	ETAPA 1D
	VIVIENDA	VIVIENDA est.m2	VIVIENDA est.m2	OTROS USOS est.m2
AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION	23.884,70	24.250,44	10.380,20	25.078,00
1% DE AREA CONSTRUIDA PARA INDICE	238,85	242,50	103,80	250,78
CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS	238,85	242,50	103,80	250,78
TOTAL				835,93

Artículo Tercero: Aprobar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA a la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT. 800.150.280-0, obrando exclusivamente en nombre y por cuenta del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su calidad de sociedad administradora, identificado con NIT 900.203.191-5, quien a su vez actúa como Fideicomitente PA SAN JORGE, para la etapa constructiva No. 1A, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 y código catastral sin información, ubicado en la CL 9Sur No. 37-345, barrio El Castillo. La edificación aprobada posee las siguientes características:

Estrato:	6
Área lote:	59709.53 m2
Área del Lote Etapa 1A:	8494.23 m2
Área de obra nueva en vivienda:	44583.23 m2
Área construida para índice:	23884.70 m2
Índice de construcción del proyecto:	.4
Índice de ocupación del proyecto:	5.24%
Área construida en primer piso:	3132.28 m2
Número de pisos generados:	27
Número de destinaciones generadas:	184 Viviendas, 129 Cuartos Útiles
Número de estacionamientos carros:	Privados: 276 Visitantes: 55
Número de estacionamientos motos:	Privados: 9 Visitantes: 21
Uso de la edificación:	Residencial
Tipología del proyecto:	Multifamiliar



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

AREAS CONSTRUIDAS ETAPA 1A						
LOTE 1A						
TORRE 1		TORRE 2		T1+T2	TORRE 1+TORRE 2	
AREA LOTE				8.494,23		
AREA CONSTRUIDA		AREA CONSTRUIDA		AREA EN LC	TOTAL CONSTRUIDO	TOTAL EN LC
PARQUEADEROS				UTILES	UTILES	
SOTANO 3	948,59	1.157,16	145,92	2.105,75	145,92	
SOTANO 2	1.629,72	1.515,13	112,79	3.145,85	112,79	
SOTANO 1	1.613,21	1.506,54	113,76	3.119,75	113,76	
SERVICIOS COLECTIVOS PISCINA	47,50			47,50		
PISO 1 (INCLUYE PORTERIA)	1.508,84	1.523,44	34,05	3.132,28	34,05	
PISO 2	1.430,57	1.292,90	142,03	2.723,47	142,03	
TOTAL PLATAFORMA	7.278,43	6.996,17	548,55	14.274,60	548,55	
NUMERO DE UTILES INDEPENDIENTES				129,00		

TORRE 1		TORRE 2		TORRE 1+ TORRE 2	
AREA CONSTRUIDA	AREA EN LC APARTAMENTOS	AREA CONSTRUIDA	AREA EN LC APARTAMENTOS		
PISOS SUPERIORES - VIVIENDA					
PISO 3 (SERVICIOS COLECTIVOS)	1.520,29	1.550,77		3.071,06	
PISO 4 A PISO 26	15.200,13	13.230,20	11.949,66	27.149,82	23.336,15
TERRAZAS DESCUBIERTAS PISO 4 A 26	348,70		249,90	598,60	
PISO 27 SALA DE MAQUINAS Y OTROS	43,90		43,95	87,85	
TOTAL (NO INCLUYE TERRAZAS DESCUBIERTAS)	16.764,22	13.230,20	13.544,41	30.308,63	23.336,15
TOTAL CONSTRUIDO INCLUYE PARQUEADEROS					
	16.764,22	13.230,20	13.544,41	44.583,23	23.884,70

PARQUEADEROS						
LOTE 1A						
TORRE 1		TORRE 2		TOTAL NORMA	TOTAL PROYECTO	
NUMERO DE VIVIENDAS		92				SE DISTRIBUYEN EN TODA LA PLATAFORMA, BAJO LAS DOS TORRES
PARQUEADERO VEHICULOS		NORMA MAX. PROYECTO		NORMA MAX. PROYECTO		
MAXIMO DE PRIVADOS 1,5 POR APTO X NORMA		138 138		138 138		276 276
MAXIMO DE VISITANTES 1 CADA 3 APTOS.		30,66 30,66		30,66 30,66		62 55
MOTOS		23 23		23 23		46 9
MAXIMO DE PRIVADAS 1 CADA 4 APTOS X NORMA		15,33 15,33		15,33 15,33		31 21
MAXIMO DE VISITANTES 1 CADA 6 APTOS.						
BICICLETAS (MINIMO OBLIGATORIO)						
1 CADA 10 PARQ. DE VEHICULOS PRIVADOS		14		14		28
PARQUEADEROS PARA MOVILIDAD REDUCIDA		PARQ. DE VEHICULOS DE PRIVADOS MAS VISITANTES		338		331
MINIMO 1 C/30 PARQUEADEROS VEHICULOS		INCLUIDOS DENTRO DE LA CANTIDAD DE PARQ. DE VEHICULOS DE NORMA BASICA		11		14

OBLIGACIONES URBANISTICAS	
CESION DE SUELO PARA ESPACIO PUBLICO DE ESPARCIMIENTO, ENCUENTRO Y EQUIPAMIENTO PO BASICO	
EL AREA A CEDER EN SUELO ES LA MAYOR DE LAS SIGUIENTES AREAS: 1. 18% DEL AREA NETA DEL LOTE 2. 5.6 M2 POR HABITANTE PARA VIVIENDA Y 13 M2 CADA 100 M2 CONSTRUIDOS EN INDICE PARA OTROS USOS.	

AREA BRUTA LOTE	59.709,53
18% AREA DEL LOTE TOTAL	10.747,72

ETAPA 1A	
AREA DE CESION PROPORCIONAL ETAPA 1	2.157,06

CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS	
ETAPA 1A	
VIVIENDA	
AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION	23.884,70
1% DE AREA CONSTRUIDA PARA INDICE	238,85
TOTAL	238,85

Parágrafo: Nomenclatura. Informar que la nomenclatura será la asignada por la Subsecretaría de Catastro.

Artículo Cuarto: AUTORIZAR MOVIMIENTO DE TIERRAS a la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, identificado con NIT. 800.150.280-0, obrando exclusivamente en nombre y por cuenta del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su calidad de sociedad administradora, identificado con NIT

900.203.191-5, quien a su vez actúa como Fideicomitente PA SAN JORGE, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-1464241 y código catastral sin información, ubicado en la CL 9Sur No. 37-345, barrio El Castillo.

Artículo Quinto: Planos y estudios. Hacen parte integrante de esta resolución 2 planos urbanísticos, 35 planos arquitectónicos debidamente sellados, así como 106 planos estructurales, las memorias de cálculo, estudio geotécnico y demás estudios específicos presentados.

Artículo Sexto: Obligaciones urbanísticas. Determinar que las obligaciones urbanísticas asociadas a la presente autorización y a cargo del titular son las siguientes:

- Obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro 10474.72 m2 a razón de:
 - o Por Vivienda: 18% área del lote (59709.53 m2)
- Obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario: 238.85 m2 a razón de
 - o Por Vivienda: 238.85 m2 resultante de calcular 1% de 3132.28 m2 de área para índice de construcción

Parágrafo: La Obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, será dejada en sitio conforme a lo conceptuado en el oficio 201930415053, de la Secretaría de Gestión y Control Territorial y en el acta No. 4 del 17 de octubre de 2019 del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo Séptimo: Obligaciones del titular de la licencia. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del decreto nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes son obligaciones del titular de la licencia que por este acto se otorga, las siguientes:

1. Instalar valla durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cuál tenga frente o límite el desarrollo o construcción objeto de esta licencia, cuyo contenido mínimo aparece descrito en el artículo 2.2.6.1.4.9 del decreto 1077 de 2015.
2. Ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
4. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
5. Cumplir con la adecuada gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD -, acorde con lo establecido en la resolución 472 2017, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, modificada por la resolución 1257 de 2021.
6. Obtener previa a la ejecución de las obras aquí autorizadas, los permisos, autorizaciones y/o concesiones ambientales a que haya lugar.
7. Elaborar la escritura pública de las áreas de cesión gratuita y avisar a la entidad distrital a través de la dependencia responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, acerca del otorgamiento la misma, conforme a lo dispuesto por el decreto 1077 de 2015 y en concordancia con el decreto distrital 2502 de 2019, modificado por el 242 de 2021.



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

8. Presentar, a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, ante el distrito de Medellín o la dependencia que haga sus veces, solicitud para diligencia de entrega de las áreas de cesión, como se dispone en el artículo 2.2.6.1.4.7 del decreto 1077 de 2015, sin perjuicio de lo dispuesto en el decreto distrital 2502 de 2019.
9. Solicitar ante la autoridad competente para ejercer el control urbano, al concluir las obras de edificación autorizadas con este acto y de manera previa a la ocupación de las destinaciones autorizadas, la autorización de ocupación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
10. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
11. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
12. Someter a supervisión técnica independiente el proyecto aprobado, teniendo en cuenta las características de la construcción, en los términos que señala el título I del reglamento colombiano de construcción sismo resistente (NSR) 10.
13. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones aprobadas con este acto administrativa, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente siguiendo lo previsto en el título I del reglamento colombiano de construcción sismo resistente nsr-10.
14. Protocolizar el certificado técnico de ocupación mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la ley 1796 de 2016. (No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.) La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
15. Remitir, por tratarse de un proyecto que requiere supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
16. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
17. Cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL - contenido en el anexo 8.1 de la resolución 5050 de 2016 y demás obligaciones indicadas en la resolución 5405 de 2018, expedidas por la comisión de regulación de comunicaciones - CRC - y la norma que lo modifique y/o complemente.
18. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
19. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Artículo Octavo: Otras obligaciones. Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior en el proceso de ejecución de obras el titular de este acto queda obligado a:

1. Ejecutar las obras dentro de los horarios permitidos de acuerdo con la zona en la que se ubique el predio objeto de esta actuación, y en general atendiendo las disposiciones de la ley 1801 de 2016.
2. Cumplir con el decreto 113 de 2017, por medio del cual se adopta el Manual del Espacio Público de Medellín
3. Cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
4. Consultar con la empresa prestadora de servicios públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
5. Contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del decreto distrital 471 de 2018 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
6. Proyectar la edificación teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contenidos en los artículos 227 y 228 del decreto distrital 471 de 2018, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
7. Dotar la edificación con tanques para almacenamiento de agua según el artículo 231 del decreto distrital 471 de 2018.
8. Prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote objeto de esta actuación.
9. Adoptar todas las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo.
10. Cumplir con las disposiciones de la ley 1209 de 2008, sus decretos reglamentarios y las demás normas nacionales, departamentales o municipales específicas para la construcción de la piscina.
11. Cumplir con la resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
12. Dar aviso inmediato a las autoridades civiles o de policía más cercanas, si llegase a encontrar bienes integrantes del patrimonio arqueológico y en todo caso aplicar el protocolo "Protocolo de manejo de hallazgos fortuitos de patrimonio arqueológico", que será expedido por el ICANH.

Artículo Noveno: Informar al titular de este acto que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto 1077 de 2015, será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

Artículo Décimo: Informar que según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5 del Decreto-ley 151 de 1998, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

Artículo Undécimo: Informar que actuará como CONSTRUCTOR RESPONSABLE, según lo indicado en el Formulario único nacional, el ingeniero civil CARLOS EDUARDO IZQUIERDO MEJÍA, identificado con cedula de ciudadanía No. 71689465 y con matrícula profesional No. 0520241494.

Artículo Duodécimo: Vigencia. Informar que la licencia de urbanización y construcción simultáneas tienen una vigencia de (48) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto. La autorización para movimiento de tierras tiene una vigencia de dieciocho (18) meses improrrogables. La vigencia de la aprobación de planos para propiedad horizontal no está limitada en el tiempo.

Parágrafo primero: La norma urbanística con la que se aprobó el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Parágrafo segundo: La licencia de urbanización y construcción puede ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones, las cuales deben ser solicitadas cumpliendo las condiciones y dentro de los plazos que determine el decreto 1077 de 2015.

Artículo Decimotercero: Ordenar notificar el presente acto administrativo en los términos que dispone la ley 1437 de 2011, en concordancia con lo dispuesto por el decreto 1077 de 2015.

Artículo Decimocuarto: Informar que contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición y apelación los cuales deberán interponerse ante la Curadora Urbana dentro del término común de diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre de dos mil veintitrés (2023)


RITA INÉS GIRALDO RAMÍREZ
Curadora Urbana Segunda de Medellín (P)



Proyectó: RITA INÉS GIRALDO RAMÍREZ



C2-0331-24

CONSTANCIA DE EJECUTORIA
05001-2-23-1038 del 27 de Septiembre de 2023

La Curadora Urbana Segunda de Medellín hace constar que en el trámite con radicado 05001-2-23-1038 del 27 de Septiembre de 2023, se surtió debidamente la notificación de la resolución No. C2-1914-23 del 27 de Diciembre de 2023, según la cual se otorga licencia de Construcción y licencia de Urbanización en las Modalidades de Obra nueva, Movimiento de tierras y Desarrollo (Urbanismo), para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1464241 por consiguiente la misma ha cobrado firmeza desde el dieciseis (16) de enero de 2024, conforme lo establecido en el artículo 87 de la ley 1437 de 2011.

La presente se expide en Medellín, a los dieciseis (16) días del mes de enero de dos mil veinticuatro 2024


RITA INES GIRALDO RAMIREZ

Curadora Urbana Segunda de Medellín (P)

Designada en provisionalidad según Resolución No 202350097158

Del 30 de noviembre de 2023.

Proyectó: cardila

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Oficina de 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: SELECTO ICATU Fecha: 9/05/2025
 Localización: CALLE 9 SUR # 37-345

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 4,089,461,617			
2	CIMENTACIÓN	\$ 10,667,882,058			
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2,896,300,580			
4	ESTRUCTURA	\$ 35,293,152,674			
5	MAMPOSTERÍA	\$ 14,667,898,635			
6	ALISTADO PISOS	\$ 2,769,527,876			
7	CUBIERTA	\$ 2,126,513,209			
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 9,672,213,943			
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 5,834,562,961			
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 2,174,207,086			
11	REVOQUES	\$ 3,835,105,311			
12	ESTUCO	\$ 3,232,608,709			
13	PINTURA	\$ 2,876,086,987			
14	CIELOS RASOS	\$ 2,628,530,822			
15	ENCHAPADOS	\$ 2,872,187,990			
16	ACABADO DE PISOS	\$ 5,308,583,627			
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 8,459,119,696			
18	VIDRIOS	\$ 2,313,877,620			
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 1,830,034,356			
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 1,913,931,980			
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 1,968,652,994			
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 1,939,125,249			
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 2,663,760,104			
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 2,111,590,590			
SUB -TOTAL		\$ 98,851,764,000			
25	IMPREVISTOS	\$ 9,938,816,150			
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 35,382,027,576			
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 5,987,995,274			
SUB -TOTAL		\$ 51,308,839,000			
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 48,615,720,000			
TOTAL		\$ 198,776,323,000			

OBSERVACIONES:


 FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 05202174054

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

SELECTO ICATU

Dirección:

CALLE 9 SUR # 37-345

	PRIMER TRIMESTRE 2025	SEGUNDO TRIMESTRE 2025	TERCERO TRIMESTRE 2025	CUARTO TRIMESTRE 2025	PARCIAL 2025
	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	
1. BANCOS					
2. COOPERATIVAS					
3. CRÉDITOS PROVEEDORES					
4. CRÉDITOS PARTICULARES					
5. CRÉDITOS SOCIOS					
6. RECURSOS PROPIOS		Junio	\$ 8,700,000,000	Septiembre	\$ 8,100,000,000
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO				Diciembre	\$ 8,100,000,000
8. OTROS (Indicar)	Marzo	\$ 4,570,940,000			\$ 4,570,940,000
TOTAL		\$ 4,570,940,000	\$ 8,700,000,000	\$ 8,100,000,000	\$ 8,100,000,000
					\$ 29,470,940,000

Contador JORGE ALEXIS RAMIREZ ARBOLEDA

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

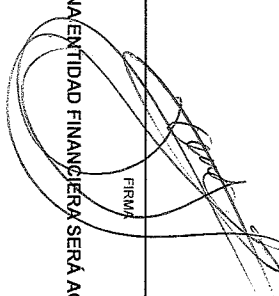
Matrícula No TP 251149-T

Representante Legal JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

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



Cód. FO-GCUR-004

Formato

Versión. 6

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

Asociación de Medellín
Código de Registro de la Propiedad

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

SELECTO ICATU

Dirección: CALLE 9 SUR # 37-345

	PRIMER TRIMESTRE 2026		SEGUNDO TRIMESTRE 2026		TERCERO TRIMESTRE 2026		CUARTO TRIMESTRE 2026		PARCIAL 2026	
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha			
1. BANCOS					Agosto	\$ 7,800,000,000	Diciembre	\$ 5,000,000,000	\$ 12,800,000,000	
2. COOPERATIVAS										
3. CRÉDITOS PROVEEDORES										
4. CRÉDITOS PARTICULARES										
5. CRÉDITOS SOCIOS										
6. RECURSOS PROPIOS			Marzo	\$ 8,891,550,000	Junio	\$ 8,891,550,000	Septiem	\$ 530,873,400	\$ 18,313,973,400	
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO					Septiem	\$ 9,994,701,000	Diciembre	\$ 1,152,055,000	\$ 11,146,756,000	
8. OTROS (Indicar)										
TOTAL				\$ 8,891,550,000		\$ 8,891,550,000		\$ 18,325,574,400	\$ 6,152,055,000	\$ 42,260,729,400

Contador JORGE ALEXIS RAMIREZ ARBOLEDA

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

Matricula No TP 251149-T

Representante Legal JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

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

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: SELECTO ICATU Dirección: CALLE 9 SUR # 37-345

	PRIMER TRIMESTRE 2027		SEGUNDO TRIMESTRE 2027		TERCER TRIMESTRE 2027		CUARTO TRIMESTRE 2027		PARCIAL 2027
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS	Marzo	\$ 6,000,000,000	Junio	\$ 7,500,000,000	Septiembre	\$ 14,500,000,000	Diciembre	\$ 14,500,000,000	\$ 42,500,000,000
2. COOPERATIVAS									\$ 0
3. CRÉDITOS PROVEEDORES									\$ 0
4. CRÉDITOS PARTICULARES									\$ 0
5. CRÉDITOS SOCIOS									\$ 0
6. RECURSOS PROPIOS									\$ 0
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	Marzo	\$ 4,989,267,000	Junio	\$ 5,989,600,000	Septiembre	\$ 6,260,890,700	Diciembre	\$ 7,560,890,360	\$ 24,800,648,060
8. OTROS (Indicar)									\$ 0
TOTAL		\$ 10,989,267,000							\$ 67,300,648,060

Contador JORGE ALEXIS RAMIREZ ARBOLEDA

NOMBRE Y APELLIDOS

Jorge Alexis Ramirez Arboleda
FIRMA

Matricula No TP 251149-T

Representante Legal JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE

NOMBRE Y APELLIDOS

Jony Andres Gomez Monsalve
FIRMA

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

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: SELECTO ICATU Dirección: CALLE 9 SUR #37-345

	PRIMER TRIMESTRE 2028	SEGUNDO TRIMESTRE 2028	TERCER TRIMESTRE 2028	CUARTO TRIMESTRE 2028	TOTAL
	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	
1. BANCOS	Marzo \$ 15,600,000,000	Junio \$ 16,800,000,000	Septiembre \$ 14,416,737,530	Octubre \$ 3,500,000,000	\$ 105,616,737,530
2. COOPERATIVAS					
3. CRÉDITOS PROVEEDORES					
4. CRÉDITOS PARTICULARES					
5. CRÉDITOS SOCIOS					
6. RECURSOS PROPIOS					\$ 43,213,973,400
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	Marzo \$ 5,492,979,000	Junio \$ 1,934,289,010	Septiembre \$ 2,000,000,000		\$ 45,374,672,070
8. OTROS (Indicar)					\$ 4,570,940,000
TOTAL					\$ 198,776,323,000

Contador JORGE ALEXIS RAMIREZ ARBOLEDA

NOMBRE Y APELLIDOS

Jorge Alexis Ramirez Arboleda
FIRMA


Matrícula No TP 251149-T

Representante Legal JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE

NOMBRE Y APELLIDOS

Jony Andres Gomez Monsalve
FIRMA

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

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

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

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01 DE ENERO DEL 2024 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

VENTAS BRUTAS:	\$ 105,342,265,000
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$ 64,551,000
(1) VENTAS NETAS	\$ 105,277,714,000
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 99,701,983,000
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 5,575,731,000
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ 2,764,000
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 5,572,967,000
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$ 1,801,761,000
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ 3,771,206,000
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$ 0
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 1,213,568,000
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 4,984,774,000
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$ 1,300,864,000
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$ 1,140,135,000
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ 2,543,775,000
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 1,171,734,000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$ 1,372,041,000

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE FIRMA

Nombre

REVISOR FISCAL FREDY ALONSO FLOREZ VELASQUEZ FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL TP: 208461-T

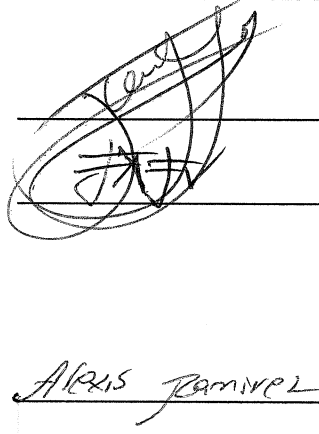
Nombre


CONTADOR JORGE ALEXIS RAMIREZ ARBOLEDA FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL TP: 251149-T

Nombre



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	

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S.	
Balance General Al: 31 DE DICIEMBRE	De: 2024
Registro No.	
Elaborado Por: Jorge Alexis Ramirez Arboleda	Día: 03 Mes: 06 Año: 2025

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA	7,800,000	1 SOBREGIROS BANCARIOS	-
2 BANCOS	5,153,947,000	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	76,727,292,000
3 CORPORACIONES	-	3 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
4 TÍTULOS VALORES	-	4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	13,091,299,000
5 VALORES MOBILIARIOS	-	5 TOTAL (1 - 4)	89,818,591,000
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	9,981,953,000	CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	-	6 PROVEEDORES	9,601,551,000
8 TOTAL (1 - 7)	15,143,700,000	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	-
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	-
9 DEUDORES CLIENTES	6,390,799,000	9 GASTOS POR PAGAR	-
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	-	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	-
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	6,340,000	11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	501,355,000
12 DEUDORES VARIOS	19,842,195,000	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	96,645,000
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-	13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14 TOTAL (9 - 13)	26,239,334,000	14 INTERESES POR PAGAR	-
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	10,199,551,000
15 TÍTULOS VALORES	-	LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS	-	16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	-
17 TOTAL (15 - 16)	-	17 ANTICIPO A OBRAS	-
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		18 ACREEDORES VARIOS	12,703,650,000
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 TOTAL (16 - 21)	12,703,650,000
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	-	OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	-	23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	83,664,355,000
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	-	24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	-
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	148,943,477,000	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	-
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	-	26 SOCIOS	-
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-	27 TOTAL (23 - 26)	83,664,355,000
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	85,233,000	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	149,028,710,000	28 CAPITAL AUTORIZADO	30,004,233,000
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	- 4,002,729,000
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	1,372,041,000
1 EDIFICIOS	-	31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	2,788,352,000
2 MAQ. Y EQUIPO	4,166,977,000	32 TOTAL (28 - 31)	30,161,897,000
3 MUEBLES Y ENSERES	152,699,000	RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHÍCULOS	189,270,000	33 RESERVA LEGAL	1,902,562,000
5 TOTAL (1 - 4)	4,508,946,000	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	-
1 BONOS Y CEDULAS	-	36 TOTAL (33 - 35)	1,902,562,000
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	-	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 OTROS ACTIVOS	38,457,889,000	37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARI	4,927,973,000
4 TOTAL (1 - 3)	38,457,889,000	38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-
TOTAL ACTIVOS		39 TOTAL (37 - 38)	4,927,973,000
CUENTAS DE ORDEN		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	233,378,579,000
		CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JONY ANDRES GOMEZ MONSALVE
NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

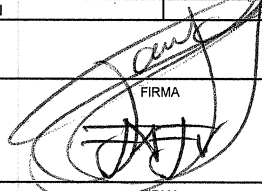
FREDY ALONSO FLOREZ VELASQUEZ
NOMBRE Y APELLIDO

CONTADOR

JORGE ALEXIS RAMIREZ ARBOLEDA
NOMBRE Y APELLIDOS

TP: 208461-T
MATRICULA No

TP: 251149-T
MATRICULA No

FIRMA


FIRMA




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

Certificado generado con el Pin No: 2506091537115659992

Nro Matrícula: 001-1507050

Pagina 1 TURNO: 2025-253748

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 04:07:18 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: 22-07-2024 RADICACIÓN: 2024-43508 CON: ESCRITURA DE: 18-07-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE ETAPAS FUTURAS 1B,1C Y 1D CON AREA DE 33.828.95 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA
NRO.6900 DE FECHA 04-07-2024 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISO P.A SAN JORGE EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE Y A SU VEZ DE CONSTITUCION DE
URBANIZACION ASI:POR ESCRITURA 1498 DEL 28-05-2024 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN CESION DE POSICION CONTRACTUAL DE
FIDUCIARIO DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA FIDEICOMISOP.A. SAN JORGE NIT.830.054.539-0 , A : ALIANZA FIDUCIARIA
S.A., REGISTRADA EL DIA 18-06-2024 EN LA MATRICULA 001-1464241.--ADQUIRIO FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA
DEL FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE ASI:POR ESCRITURA 5450 DEL 13-12-2019 NOTARIA VEINTICINCO DE
MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA , A : FIDUCIARIA BANCOLOMBIA
S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. SAN JORGE , REGISTRADA EL 03-01-2020 EN LA MATRICULA 001-
850693.ADQUIRIO LA ORDEN DE LA COMPA/IA DE MARIA NUESTRA SE/ORA EL BIEN OBJETO DE ENGLOBE, ASI:1.A). 3/4 PARTES POR COMPRA A
MARTA ESCOBAR DE MONTOYA, SOFIA ESCOBAR DE GIL Y LUZ ELENA ESCOBAR DE JARAMILLO SEGUN LA ESC. # 1 DEL 02-01-67 DE LA NOTARIA
2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO EL 09-01-67 HOY MATRICULA 001-422365.B).1/4 PARTE POR COMPRA A RAUL
ESCOBAR RESTREPO SEGUN LA ESC. # 104 DEL 19-01-67 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 24-01-67 EN EL LIBRO PRIMERO
RESPECTIVO HOY MATRICULA 001-422365. 2. OTRO LOTE POR COMPRA A JOSEFA MARIA (PEPA) RESTREPO RESTREPO SEGUN LA ESC. 3009
DEL 16-09-53 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 10-12-53 EN EL LIBLO PRIMERO RESPECTIVO HOY MATRICULA 001-424733. P A R A
G R A F O: POR ESCRITURA 6900 DEL 04-07-2024 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN CONSTITUCION DE URBANIZACION DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A
FIDEICOMISO P.A SAN JORGE , REGISTRADA EL DIA 18-07-2024 EN LA MATRICULA 001-1507042.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL MPIO DE MEDELLIN LOTE ETAPAS FUTURAS 1B,1C Y 1D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1507042

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-07-2024 Radicación: 2024-43508

Doc: ESCRITURA 6900 del 04-07-2024 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2506091537115659992

Nro Matrícula: 001-1507050

Pagina 2 TURNO: 2025-253748

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 04:07:18 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: LOTE0: 0920 LOTE0

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO P.A SAN JORGE

X NIT:830.053.812-2

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-253748

FECHA: 09-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADOR PRINCIPAL



ACTA DE ENTREGA

PROYECTO: SELECTO ICATU

En el municipio de Medellín, a los **XX** días del mes de **AGOSTO** de **2028**, en la dirección **CONJUNTO RESIDENCIAL SELECTO ICATU**, se reunieron **CATALINA LLAURADO RESTREPO**, en

representación de la sociedad **CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA S.A.S** con Nit **900297384**, 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 **SELECTO ICATU**, 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	

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 4Mt³, teniendo en cuenta lo siguiente:

	CARGO FIJO	VALOR Mt ³	Vr. CONTRIBUCIÓN	Vr MENSUAL
ACUEDUCTO	\$ 5,211.06	\$ 2,631.66	-	\$ 20,844.24
ALCANTARILLADO	\$ 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
ENERGIA	-	\$ 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 3¹ y 24² 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

¹ "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. (...)"

² "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.

15. POLIZA DECENAL EL PROMITENTE VENDEDOR, 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 a EL PROMITENTE VENDEDOR amparar los perjuicios patrimoniales a que haya lugar en los términos que establezcan las disposiciones antes mencionadas.

16. Protección del Estatuto del Consumidor: Se deja constancia que se cumple con las siguientes exigencias del Estatuto del consumidor:

- **Derecho a la Información:** El promitente vendedor informo al promitente comprador sobre las características, calidad, precio y condiciones del bien.
- **Derecho a la Seguridad:** El promitente vendedor garantiza que el bien o bienes inmuebles no representan riesgos para la seguridad o salud del comprador.
- **Derecho a la Reparación o Reembolso:** En caso de vicios ocultos o incumplimiento, el promitente comprador tiene derecho a exigir la reparación del bien o el reembolso del dinero pagado.
- **Protección contra Cláusulas Abusivas.** Se deja constancia que El Estatuto del Consumidor protege al promitente comprador contra cláusulas abusivas o condiciones injustas incluidas en el contrato.

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) adquirentes 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) ADQUIRIENTE
C.C.

NOMBRE COMPLETO (COMPRADOR)
EL (LA) ADQUIRIENTE
C.C.

NOMBRE COMPLETO (COMPRADOR)
EL (LA) ADQUIRIENTE
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.

DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA TIEMPO DE GARANTÍA	
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.
El plazo será de un (1) año. PARTIENDO DEL BUEN MANEJO, SEGÚN RECOMENDACIONES DADAS A CADA PROPIETARIO EN EL MANUAL DEL USUARIO	

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, 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 ADMNISTRACION LEER DETENIDAMENTE LO ENTREGADO EN DICHO MANUAL.

PROPIETARIO _____

C.C. _____

APARTAMENTO _____