



202530219790

Fecha Radicado: 2025-05-21 06:54:37



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín,

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

Respuesta a solicitud con radicado Mercurio No.202510149986 del 07/05//2025

TRÓPICO ETAPAS 2 Y 3
CL 50 E S 76 109
CBML 80980020064
224 UNIDADES DE VIVIENDA
gestiondocumental@optima.com.co

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 del Decreto Distrital 341 de 2018, de conformidad con lo regulado en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Trópico Etapas 2 y 3, por parte de Óptima S.A.S Vivienda Y Construccion, identificado con NIT: 890917007, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202130337188. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

Página 1 de 2



202530219790

Fecha Radicado: 2025-05-21 06:54:37



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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

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


Atentamente,


RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA
LIDER DE PROGRAMA

Elaboró: Nicolás Calderón Administrador Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Apoyo Contable: Jorge Hernán Suaza Bustamante Contador Contratista Subsecretaría de Control Urbanítico	Apoyo jurídico: Piedad Perez Abogada contratista Subsecretaría de Control Urbanítico	Revisó: Diana Marcela Osorio Abogada contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---	--	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



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					
INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION						
INFORMACION GENERAL						
Nombre o razón social:	ÓPTIMA SAS VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN					
Nombre representante legal:	Ricardo Mesa Quintero					
Identificación representante legal:	8.026.626					
Identificación o NIT:	890.917.007-7					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	X	NO		No. De Radicdo:	202110395355
Dirección de correspondencia:	Carrera 43A #14-27. Edificio Colinas del Poblado					
Correo electrónico:	gestiondocumental@optima.com.co sofiarengifo@optima.com.co juanpalacio@optima.com.co					
Teléfono y/o móvil:	3104205375					
INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA						
Nombre del proyecto:	TRÓPICO ETAPA 2 Y 3					
Dirección del proyecto:	CALLE 50E SUR # 76-109					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	3	No. de Torres Totales del Proyecto:	10	No. de Torres Por etapa:	Etapa 1: 6 Etapa 2: 3 Etapa 3: 1
No. de Torres de esta solicitud:	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:			VIS 154 VIP 64	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	362
Tipo de viviendas:	VIP: Sí X NO ____ VIS: Sí X NO ____					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del Proyecto:	julio de 2026
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	Alianza Fiduciaria
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	X	NO		Nombre Entidad Fiduciaria?	Alianza Fiduciaria
Contrato fiduciario No:	M961123	Fecha:	26/08/2019	Vigencia:	Al cumplimiento del objeto	
RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS						
SI	NO					
X		Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.				
X		Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).				
X	—	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.				
X	—	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.				
—	X	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.				
OBSERVACIONES:						
<p>La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.</p> <p>Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.</p>						

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: ÓPTIMA SAS VIVIENDA Y CONSTRUCCION		De: 2024	
Balance General Al: 31 de diciembre			
Registro No.			
Elaborado Por: Erika Saldarriaga		Día 8 Mes 1 Año 2025	
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
ELECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA	\$ -	1 SOBREGROSOS BANCARIOS	\$ -
2 BANCOS	\$ 3,660,682,275	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	\$ -
3 CORPORACIONES	\$ -	3 OBLIGACIONES EN U.V.R	\$ -
4 TÍTULOS VALORES	\$ -	4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	\$ -
5 VALORES MOBILIARIOS	\$ -	5 TOTAL (1 - 4)	\$ -
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	\$ -	CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	\$ -	6 PROVEEDORES	\$ -
8 TOTAL (1 - 7)	\$ 3,660,682,275	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	\$ -
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	\$ -
9 DEUDORES CLIENTES	\$ -	9 GASTOS POR PAGAR	\$ -
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	\$ -	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	\$ -
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ -	11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	\$ -
12 DEUDORES VARIOS	\$ -	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	\$ -
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	\$ -	13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	\$ -
14 TOTAL (9 - 13)	\$ -	14 INTERESES POR PAGAR	\$ -
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	\$ -
15 TÍTULOS VALORES	\$ -	LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS	\$ -	16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	\$ 3,660,682,275
17 TOTAL (15 - 16)	\$ -	17 ANTICIPO A OBRAS	\$ -
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCION		18 ACREEDORES VARIOS	\$ -
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)	\$ 3,660,682,275
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	\$ -	OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	\$ -	23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	\$ -
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	\$ -	24 CESANTIAS CONSOLIDADAS	\$ -
25 OBRAS DE CONSTRUCCION EN PROCESO	\$ -	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	\$ -
26 OBRAS DE CONSTRUCCION TERMINADAS	\$ -	26 SOCIOS	\$ -
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	\$ -	27 TOTAL (23 - 26)	\$ -
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	\$ -	CAPITAL Y SUPERAVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	\$ -	28 CAPITAL AUTORIZADO	\$ -
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	\$ -
Costos de Depreciación		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	\$ -
1 EDIFICIOS	\$ -	31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	\$ -
2 MAQ. Y EQUIPO	\$ -	32 TOTAL (28 - 31)	\$ -
3 MUEBLES Y ENSERES	\$ -	RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHICULOS	\$ -	33 RESERVA LEGAL	\$ -
5 TOTAL (1 - 4)	\$ -	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	\$ -
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	\$ -
1 BONOS Y CEBILLAS	\$ -	36 TOTAL (33 - 35)	\$ -
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	\$ -	SUPERAVIT POR DISTRIBUIR	
3 VALORIZACION BIENES RAICES	\$ -	37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBIL.	\$ -
4 TOTAL (1 - 3)	\$ -	38 VALORIZACION BIENES RAICES	\$ -
TOTAL ACTIVOS	\$ 3,660,682,275	39 TOTAL (37 - 38)	\$ -
CUENTAS DE ORDEN		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 3,660,682,275
		CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL _____
RICARDO MESA QUINTERO
NOMBRE Y APELLIDOS


REVISOR FISCAL _____
Jhon Mario Conde Romero
NOMBRE Y APELLIDO
290.526-T
MATRÍCULA No

CONTADOR _____
ERIKA SALDARRIAGA
NOMBRE Y APELLIDOS
161113-T
MATRÍCULA No

FRMA

FRMA

FRMA




Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Distrito 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	


ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: _____ **TRÓPICO SUBETAPAS 2 Y 3**

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: _____ Hasta diciembre 31 de 2024

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

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	Ricardo Mesa Quintero	FIRMA	
	_____ Nombre		
REVISOR FISCAL	Jhon Mario Conde Romero	FIRMA	
	_____ Nombre		
MATRICULA PROFESIONAL	290.526-T		
	_____ Nombre		
CONTADOR	ERIKA SALDARRIAGA	FIRMA	
	_____ Nombre		

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

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: Óptima SAS Vivienda y Construcción **Expediente Número:** _____

Proyecto

Unifamiliar Multifamiliar Lotes

Bifamiliar

Nombre del proyecto TRÓPICO ETAPA 2 Y 3

Dirección CALLE 50E SUR # 76-109 **Número de unidad:** 218

Ciudad MEDELLÍN

Costo del proyecto \$ 38,254,882,000

Venta total del proyecto \$ 39,659,905,000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 19,800,000,000	51.76%
Cooperativas		\$ -	0.00%
Créditos	Proveedores	\$ -	0.00%
	Particulares	\$ -	0.00%
	Socios	\$ -	0.00%
Recursos propios		\$ -	0.00%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ -	0.00%
	Patrimonio Autónomo	\$ 13,274,992,787	34.70%
Otros	Especificar:	\$ -	0.00%
	Aportes de socios	\$ 5,179,889,213	13.54%
TOTAL		\$ 38,254,882,000	100.00%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 2,906,000,000

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 2,906,000,000

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

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: dic-24

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 0% Al mes de: dic-24



Firma Contador

Erika C Saldarriaga

Nombre del Contador:




Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Juan José Palacio Montoya

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 161113-T

Matrícula Número: 05202-26650

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: TRÓPICO ETAPA 2 Y 3 **Dirección:** CALLE 50E SUR # 76-109

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL
	oct-25	ene-26	abr-26	julio 206	oct-26	ene-27	
1. BANCOS	\$ 1,300,000,000	\$ 2,960,000,000	\$ 5,870,000,000	\$ 5,750,000,000	\$ 2,870,000,000	\$ 1,050,000,000	\$ 19,800,000,000
2. COOPERATIVAS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
3. CRÉDITOS PROVEEDORES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
4. CRÉDITOS PARTICULARES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
5. CRÉDITOS SOCIOS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 5,179,889,213	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,179,889,213
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	\$ 8,268,916,307	\$ 1,670,471,237	\$ 1,363,689,937	\$ 1,291,515,306	\$ 453,600,000	\$ 226,800,000	\$ 13,274,992,787
8. OTROS (Indicar)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL	\$ 14,748,805,520	\$ 4,630,471,237	\$ 7,233,689,937	\$ 7,041,515,306	\$ 3,323,600,000	\$ 1,276,800,000	\$ 38,254,882,000

Contador Erika C. Saldarriaga

NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA


Matrícula No 161113-T

Representante Legal Ricardo Mesa Quintero

NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

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

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>GOBIERNO, TRANSPORTES Y 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

Solicitante: ÓPTIMA SAS VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN Registro No: _____
 Representante Legal: Ricardo Mesa Quintero Licencia No: C4-1296 y C4-1295.
 Nombre del Plan: Trópico subetapas 2 y 3 Fecha: Enero 08/2025
 Localización: Medellín - Antioquia

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 428.585.600	\$ -	0%	0%
2	CIMENTACIÓN	\$ 1.888.077.744	\$ -	0%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -	\$ -	0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 6.155.777.287	\$ -	0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 562.089.082	\$ -	0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ -	\$ -	0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 120.602.558	\$ -	0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 1.747.405.427	\$ -	0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 1.542.284.697	\$ -	0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ -	\$ -	0%	0%
11	REVOQUES	\$ 564.053.488	\$ -	0%	0%
12	ESTUCCO	\$ -	\$ -	0%	0%
13	PINTURA	\$ 482.510.268	\$ -	0%	0%
14	CIELOS RASOS	\$ -	\$ -	0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 384.736.476	\$ -	0%	0%
16	ACABADO DE PISOS	\$ -	\$ -	0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 1.144.217.430	\$ -	0%	0%
18	VIDRIOS	\$ -	\$ -	0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ -	\$ -	0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 490.815.541	\$ -	0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 116.825.505	\$ -	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 248.250.057	\$ -	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 4.066.547.125	\$ -	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 1.090.639.572	\$ -	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 21.033.217.858	\$ -	0%	0%
25	IMPREVISTOS	\$ 167.388.712	\$ -	0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 129.393.675	\$ -	0%	0%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ -	\$ -	0%	0%
SUB -TOTAL		\$ 21.330.000.245	\$ -	0%	0%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ -	\$ -	0%	0%
TOTAL		\$ 21.330.000.245	\$ -	0%	0%

OBSERVACIONES:


 FIRMA RESPONSABLE
 JUAN JOSÉ P. MONTOYA

MATRÍCULA No 05202-26650



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

Certificado generado con el Pin No: 2501102881106403796

Nro Matrícula: 001-1492403

Pagina 1 TURNO: 2025-6513

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 09:51:24 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-12-2023 RADICACIÓN: 2023-85914 CON: ESCRITURA DE: 21-11-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TROPICO LOTE ETAPA 1 SUB-ETAPA 2: LOTE DE TERRENO SITUADO EN SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, ANTIOQUIA, CON UN AREA TOTAL APROXIMADA DE 6.084.65M2. CUYOS LINDEROS SE DESCRIBEN EN LA ESCRITURA N.3968 DEL 21-11-2023, NOTARIA 25 DE MEDELLIN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TROPICO VIS VIP EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE DE 2 LOTES ASI:-LAS M.I. 001-1492393 Y 1492397:POR ESCRITURA 2009 DEL 31-05-2021 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: CALLE DE CALLE FABIOLA, A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO DEL FIDEICOMISO TROPICO VIS VIP , REGISTRADA EL 07-09-2022 EN LA MATRICULA 001-1453497 Y 1453498.ADQUIRIO FABIOLA CALLE DE CALLE EL INMUEBLE MAYOR OBJETO DE LOTEADO ASI: 2 LOTES POR ADJUDICACION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CON CARLOS GUSTAVO CALLE MOLINA SEGUN ESCRITURA 6505 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1965 DE LA NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28/02/1996 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA 001-598717 Y 001-598719. ADQUIRIO FABIOLA CALLE DE CALLE LOS INMUEBLES OBJETO DE LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL ASI: UNO POR COMPRA A ALICIA LONDO/O GRANADOS, SEGUN ESCRITURA 731 DEL 29 DE ABRIL DE 1993 DE LA NOTARIA 22 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18/05/1993 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-598717. Y EL OTRO COMPRA A LUIS ALFONSO CALLE MOLINA SEGUN ESCRITURA 2379 DEL 30/12/1992, REGISTRADO EL 13 DE ENERO DE 1993 EN EL FOLIO 001-598719 Y EL TERCER LOTE ENGLOBADO LO ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS ALFONSO CALLE MOLINA SEGUN ESCRITURA 337 DEL 11/03/1998 DE LA NOTARIA 22 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16/03/1998 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-598718. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2009 DE 31/05/2021 DE LA NOTARIA 25 DE MEDELLIN LOS ANTERIORES INMUEBLES FUERON ENGLOBADOS GENERANDOSE LA MATRICULA 001-1453451. PARA GRAFO: POR ESCRITURA 2009 DEL 31-05-2021 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN LOTEADO DE LA M.I. 001-1453451 DE: CALLE DE CALLE FABIOLA, REGISTRADA EL 07-09-2022 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-1453497 Y 1453498 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARA GRAFO: POR ESCRITURA 3968 DEL 21-11-2023 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN LOTEADO DE LA M.I. 001-1453498 Y 001-1453497 A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TROPICO VIS VIP NIT.830.053.812-2 , REGISTRADA EL 14-12-2023 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-1492397 Y 001-1492393 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE TROPICO LOTE ETAPA 1 SUB-ETAPA 2 #MUNICIPIO DE MEDELLIN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1492393



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

Certificado generado con el Pin No: 2501102881106403796

Nro Matrícula: 001-1492403

Pagina 2 TURNO: 2025-6513

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 09:51:24 AM

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

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

001 - 1492397

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-12-2023 Radicación: 2023-85914

Doc: ESCRITURA 3968 del 21-11-2023 NOTARIA 25 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TROPICO VIS VIP NIT.830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-12-2023 Radicación: 2023-85914

Doc: ESCRITURA 3968 del 21-11-2023 NOTARIA VEINTICINCO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA SOBRE UNA FAJA DE TERRENO DE 206.30M2.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TROPICO VIS VIP NIT.830.053.812-2

SIRVIENTE

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

X DOMINANTE

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

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: 2025-6513

FECHA: 10-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

REGISTRADORA PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2501109973106403797

Nro Matrícula: 001-1492405

Pagina 1 TURNO: 2025-6512

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 09:51:24 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-12-2023 RADICACIÓN: 2023-85914 CON: ESCRITURA DE: 21-11-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TROPICO LOTE ETAPA 1 SUB-ETAPA 3: LOTE DE TERRENO SITUADO EN SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, ANTIOQUIA, CON UN AREA TOTAL APROXIMADA DE 801.00M2. CUYOS LINDEROS SE DESCRIBEN EN LA ESCRITURA N.3968 DEL 21-11-2023, NOTARIA 25 DE MEDELLIN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TROPICO VIS VIP EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE DE 2 LOTES ASI:-LAS M.I. 001-1492396 Y 1492395:POR ESCRITURA 2009 DEL 31-05-2021 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE: CALLE DE CALLE FABIOLA, A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO DEL FIDEICOMISO TROPICO VIS VIP , REGISTRADA EL 07-09-2022 EN LA MATRICULA 001-1453497 Y 1453498.ADQUIRIO FABIOLA CALLE DE CALLE EL INMUEBLE MAYOR OBJETO DE LOTEADO ASI: 2 LOTES POR ADJUDICACION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CON CARLOS GUSTAVO CALLE MOLINA SEGUN ESCRITURA 6505 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1965 DE LA NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 28/02/1996 EN LOS FOLIOS DE MATRICULA 001-598717 Y 001-598719. ADQUIRIO FABIOLA CALLE DE CALLE LOS INMUEBLES OBJETO DE LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL ASI: UNO POR COMPRA A ALICIA LONDO/O GRANADOS, SEGUN ESCRITURA 731 DEL 29 DE ABRIL DE 1993 DE LA NOTARIA 22 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 18/05/1993 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-598717. Y EL OTRO COMPRA A LUIS ALFONSO CALLE MOLINA SEGUN ESCRITURA 2379 DEL 30/12/1992, REGISTRADO EL 13 DE ENERO DE 1993 EN EL FOLIO 001-598719 Y EL TERCER LOTE ENGLOBADO LO ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS ALFONSO CALLE MOLINA SEGUN ESCRITURA 337 DEL 11/03/1998 DE LA NOTARIA 22 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16/03/1998 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-598718. PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2009 DE 31/05/2021 DE LA NOTARIA 25 DE MEDELLIN LOS ANTERIORES INMUEBLES FUERON ENGLOBADOS GENERANDOSE LA MATRICULA 001-1453451. PARA GRAFO: POR ESCRITURA 2009 DEL 31-05-2021 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN LOTEADO DE LA M.I. 001-1453451 DE: CALLE DE CALLE FABIOLA, REGISTRADA EL 07-09-2022 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-1453497 Y 1453498 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.PARA GRAFO: POR ESCRITURA 3968 DEL 21-11-2023 NOTARIA VEINTICINCO DE MEDELLIN LOTEADO DE LA M.I. 001-1453498 Y 001-1453497 A : ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TROPICO VIS VIP NIT.830.053.812-2 , REGISTRADA EL 14-12-2023 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-1492396 Y 001-1492395 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE TROPICO LOTE ETAPA 1 SUB-ETAPA 3 #MUNICIPIO DE MEDELLIN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1492395

001 - 1492396



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

Certificado generado con el Pin No: 2501109973106403797

Nro Matrícula: 001-1492405

Pagina 2 TURNO: 2025-6512

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 09:51:24 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-12-2023 Radicación: 2023-85914

Doc: ESCRITURA 3968 del 21-11-2023 NOTARIA 25 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO TROPICO VIS VIP NIT.830.053.812-2

X

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: 2025-6512

FECHA: 10-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

REGISTRADORA PRINCIPAL

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO TRÓPICO VIS- VIP SUB ETAPA (2)



APTO Haga clic aquí para escribir texto.

TORRE Haga clic aquí para escribir texto.

FONDO Haga clic aquí para escribir texto.

Entre los suscritos a saber:

1. **JUAN JOSÉ PALACIO MONTOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.629.183, o **RICARDO MESA QUINTERO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.026.626, quienes obran en el presente contrato en su calidad de Apoderado Especial el primero y de Gerente General el segundo y, como tal, en nombre y representación legal de **ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN – NIT. 890.917.007-7**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante Escritura Pública Número 1257 del 10 de julio de 1976, otorgada en la Notaría 2ª del Círculo Notarial de Medellín, constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, Sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

2. El (la, los) señor(a, es), Haga clic aquí para escribir texto., mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de Haga clic aquí para escribir texto., identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) Número(s) aparece(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), obrando en nombre propio o en representación de Haga clic aquí para escribir texto., de estado civil Haga clic aquí para escribir texto., quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) conjuntamente el (los) **PROMITENTE COMPRADOR** y conjuntamente con **LA PROMITENTE VENDEDORA** se denominarán las "PARTES".

Teniendo en cuenta los Antecedentes que a continuación se indican, se celebra

el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se registrará por las Cláusulas que más adelante se expresan y, en lo no previsto en ellas, por la Ley Colombiana.

ANTECEDENTES

- 1. PREEXISTENCIA DE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:** Mediante Documento Privado suscrito con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (en adelante, la FIDUCIARIA), se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, por el cual se constituyó el FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP (en adelante, el CONTRATO DE FIDUCIA), para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO denominado CONJUNTO RESIDENCIAL TRÓPICO VIS - VIP (en adelante, el PROYECTO). Dicho Patrimonio Autónomo será incrementado posteriormente con los inmuebles en mayor extensión identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Número 001-598717 y 001-598718 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur; los cuales se encuentran ubicados en el Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia), sobre los que se desarrollará el PROYECTO. Conjuntamente con este documento, EL PROMITENTE COMPRADOR suscribe una carta de instrucciones del CONJUNTO RESIDENCIAL TRÓPICO VIS - VIP, en la cual se incluye el cumplimiento de unos requisitos para el desarrollo del PROYECTO, por tanto, esta promesa, queda condicionada, según se describe más adelante.
- 2. CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE GIRO Y PUNTO DE EQUILIBRIO:** Recibir los pagos que realizaré(mos), de acuerdo con lo señalado en el presente documento, en los convenios de recaudo suscritos con el Banco de Occidente, Bancolombia, AV Villas, Colpatria y Davivienda, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, de conformidad con lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe estos recursos una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por el PROMITENTE COMPRADOR. En consecuencia, la FIDUCIARIA, hasta tanto no reciba dichos formatos debidamente diligenciados, no responderá por el destino que

se les dé a los dineros que supuestamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo.

PARÁGRAFO. La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad. El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA es asumido por las PARTES.

Poner a disposición de la sociedad ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, en su calidad de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, los dineros por mí (nosotros) entregados, quienes para efectos de esta comunicación se denominarán EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, dentro de los 5 días hábiles siguientes al cumplimiento de las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS que se relacionan a continuación; por tanto, la sociedad ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN se tendrá como BENEFICIARIO CONDICIONADO de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas CONDICIONES. Una vez cumplidas las mismas, tendrá la calidad de BENEFICIARIO DEFINITIVO de tales recursos.

- a) La entrega a la FIDUCIARIA de la Licencia de Urbanismo y Construcción ejecutoriada y vigente de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente de EL FIDEICOMITENTE, algunos o alguno de ellos. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
- b) La entrega a la FIDUCIARIA de la Constancia de radicación ante la Autoridad Municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda VIS o VIP, según sea el caso, resultantes de la respectiva ETAPA del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.

- c)** La entrega a la FIDUCIARIA de la Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, suscrita por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y el GERENTE.
- d)** Un número de CARTAS DE INSTRUCCIONES similares a esta, equivalentes al sesenta por ciento (60%) de las Unidades Inmobiliarias resultantes de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, suscritas por el PROMITENTE COMPRADOR, que correspondan a los Fondos Comunes Ordinarios constituidos por éstos en el Fondo Abierto Alianza administrado por la FIDUCIARIA.

Las CARTAS DE INSTRUCCIONES deberán estar acompañadas de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita por el PROMITENTE COMPRADOR.

- e)** La entrega a la FIDUCIARIA del Presupuesto de Obra, el Flujo de Caja y los estudios de factibilidad del PROYECTO, aprobados por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y el GERENTE.
- f)** La entrega a la FIDUCIARIA de la aprobación de un crédito para la construcción del PROYECTO por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del mismo, dicho crédito se requiere. Este requisito se acreditará mediante certificación expedida por la respectiva entidad crediticia.
- g)** La entrega a la FIDUCIARIA de la Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el CONSTRUCTOR y/o el GERENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a

la duración de la respectiva Etapa del PROYECTO; en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT. 860.531.315-3) y el FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP (NIT. 830.053.812-2).

- h)** La entrega a la FIDUCIARIA del Certificado(s) de Tradición y Libertad, con vigencia no superior a 30 días, que acredite(n) que el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO, pertenece(n) al FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP.
- i)** La entrega a la FIDUCIARIA del Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) es jurídicamente viable para el desarrollo de dicha ETAPA y que sobre el (los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las Unidades Inmobiliarias de la respectiva ETAPA del PROYECTO a los Promitentes Compradores.
- j)** La radicación en la Sección de Recepción de la FIDUCIARIA de la certificación firmada por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y el GERENTE, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas para cada ETAPA del PROYECTO.

El plazo máximo para decretar el mencionado punto de equilibrio será de dieciséis (16) meses contados a partir del 1º de mayo de 2023, es decir, hasta el 30 de agosto de 2024, prorrogable por doce (12) meses adicionales.

Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del PROYECTO. Así mismo, el BENEFICIARIO CONDICIONADO, accederá a los rendimientos producidos por mis (nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones

económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

Continuaré(mos) haciendo los aportes de acuerdo con el cronograma de pagos enunciado más adelante, una vez se hayan cumplido las anteriores CONDICIONES DE GIRO Y PUNTO DE EQUILIBRIO a través del mismo Fondo Común Ordinario con la FIDUCIARIA. Si las anteriores condiciones ya se encuentran cumplidas, los recursos serán puestos a disposición de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO.

Entregar a EL BENEFICIARIO CONDICIONADO los rendimientos producidos por mis (nuestros) recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.

Poner a mí (nuestra) disposición, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, mediante cheque, los recursos de dinero que haya(mos) aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; en el evento de que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse, dentro del término de duración del CONTRATO DE FIDUCIA mencionado, las CONDICIONES DE GIRO Y PUNTOS DE EQUILIBRIO pactadas en el Numeral 2. de los Antecedentes del presente documento. Manifiesto (manifestamos) saber que si no me (nos) presento (presentamos) a reclamar el cheque dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA mencionado, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario a mi (nuestro) nombre en uno de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no me (nos) presente(mos) a reclamar los recursos depositados.

Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en la Cláusula Vigésima Quinta del CONTRATO DE FIDUCIA celebrado entre el BENEFICIARIO CONDICIONADO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

3. **NOMBRE DEL FIDEICOMISO:** El nombre asignado al Patrimonio Autónomo creado es FIDEICOMISO TRÓPICO VIS - VIP – NIT. 830.053.812-2, cuyo vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
4. **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO:** Es la sociedad ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, que en el presente contrato obra como PROMITENTE VENDEDORA, ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO en el FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP, es decir, es quien se encargará, por su exclusiva cuenta y riesgo, de la ejecución del PROYECTO que más adelante se describe.
5. **PROYECTO INMOBILIARIO:** En el CONTRATO DE FIDUCIA se estipuló que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP, permitirá el desarrollo, por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, de un PROYECTO URBANÍSTICO denominado CONJUNTO RESIDENCIAL TRÓPICO VIS-VIP. Dicho PROYECTO será un Desarrollo Inmobiliario de Vivienda de Interés Social y Prioritario, destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997; localizado en el corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín (Antioquia), el cual estará conformado por 3 SUB ETAPAS, así:

a) Sub Etapa 1 TRÓPICO: Torres 1, 2, 3, 4, 5 y 6. Proyecto VIS: 144 apartamentos VIS (las torres son de 6 pisos y 4 apartamentos por piso), con un punto de equilibrio del sesenta por ciento (60%) de las ventas, el cual a la fecha ya fue certificado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en oficio del 29 de abril de 2022.

b) Sub Etapa 2 TRÓPICO: Estará compuesta por 154 apartamentos en 3 torres VIS, distribuidos así:

- Torre 7: Compuesta por 8 apartamentos por piso y con 7 pisos de altura para un total de 56 apartamentos.
- Torre 8: Compuesta 6 apartamentos por piso y con 7 pisos de altura para un total de 42 apartamentos.

- Torre 10: Compuesta de 8 apartamentos por piso y con 7 pisos de altura para un total de 56 apartamentos.
- Parqueaderos Comunes: 31 parqueaderos descubiertos para carros y 20 parqueaderos descubiertos para moto.

Con un punto de equilibrio sujeto a las condiciones de giro establecidas en el numeral 2 de los Antecedentes de este contrato, con un plazo máximo de dieciséis (16) meses contados a partir del 1° de mayo de 2023, es decir, hasta el 30 de agosto de 2024, prorrogable por doce (12) meses adicionales.

c) Sub Etapa 3 TRÓPICO: Compuesta por una sola Torre de 64 apartamentos VIP, distribuidos en 8 apartamentos por piso con 8 pisos de altura, para un total de 64 apartamentos.

Con un punto de equilibrio sujeto a las condiciones de giro en el numeral 2 de los Antecedentes de este contrato, con un plazo máximo de dieciséis (16) meses contados a partir del 1° de mayo de 2023, es decir, hasta el 30 de agosto de 2024, prorrogable por doce (12) meses adicionales.

- 6. RESPONSABILIDAD DE LA PROMITENTE VENDEDORA:** Para la comercialización del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO actuará como PROMITENTE VENDEDORA y responderá ante EL PROMITENTE COMPRADOR por el PROYECTO, calidad, garantía, saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos del estatuto del consumidor.

LA PROMITENTE VENDEDORA tiene impartidas instrucciones a la FIDUCIARIA, para que en su calidad de titular del inmueble sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO, a la terminación del mismo y cumplidas las obligaciones pactadas en esta Promesa, transfiera, a título de venta, a favor del PROMITENTE COMPRADOR, las Unidades resultantes del PROYECTO.

Teniendo en cuenta los Antecedentes antes expresados, se celebra el siguiente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, conforme a lo estipulado en las

siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa, mediante escritura pública debidamente registrada que solemnice el contrato prometido a EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título, el 100% del derecho real de dominio y la posesión material que el primero tiene sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s) y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, cuyas características, ubicación, cabida y linderos, es la siguiente:

APARTAMENTO TIPO Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Haga clic aquí para escribir texto.
TORRE Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	ÁREA PRIVADA: Haga clic aquí para escribir texto.

PARÁGRAFO PRIMERO. A este (estos) inmueble(s) le(s) corresponderá el número de matrícula inmobiliaria que le(s) asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín al momento del registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, al que se encontrará(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, de acuerdo con las solemnidades establecidas en la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El (los) inmueble(s) descrito(s) se promete(n) en venta, no obstante la(s) cabida(s) y linderos mencionado(s), éste (éstos) se transferirá(n) como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO TERCERO. La descripción cabida y linderos del (de los) inmueble(s) prometido(s), se determinará(n) en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial, una vez sea elevado a Escritura Pública dicho Reglamento y la misma será descrita en su integridad en el respectivo instrumento público que solemnizará el presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO CUARTO: El (Los) Apartamento(s) o Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto de esta promesa, hará(n) parte del CONJUNTO RESIDENCIAL TRÓPICO PROPIEDAD HORIZONTAL situado en corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín (Antioquia), y al cual se le asignará folio de matrícula inmobiliaria, una vez se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO QUINTO. El área privada construida del (de los) Apartamento(s) que aparecerá(n) en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la respectiva Escritura Pública de Compraventa, será menor al área total construida antes mencionada, ya que se calculará excluyendo los buitrones y los muros comunes.

SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: Los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-598717 y 001-598718 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur sobre los que será desarrollado el PROYECTO, serán transferidos al FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP a título de transferencia en fiducia mercantil, antes de la fecha prevista para declarar cumplidas las CONDICIONES DE GIRO Y PUNTO DE EQUILIBRIO, de conformidad con lo establecido en dicho contrato ; sin embargo, estos, fueron adquiridos en mayor extensión por la señora FABIOLA CALLE DE CALLE tanto por adjudicación en liquidación de sociedad conyugal conformada con el señor CARLOS GUSTAVO CALLE MOLINA, tal y como consta en la Escritura Pública número 6.505 del 29 de diciembre de 1.995 otorgada en la Notaría Veinte (20) del Círculo Notarial del Municipio de Medellín, como por compra efectuada al señor LUIS ALFONSO CALLE MOLINA, en los términos de la Escritura Pública No. 337 del 11 de marzo de 1998 otorgada en la Notaría Veintidós (22) de Medellín, respectivamente.

TERCERA. ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción del (de los) inmueble(s) prometido(s) en venta, se regirán por las siguientes normas:

- a)** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce los planos aprobados por la Secretaría de Planeación de Medellín, los cuales servirán de base para la identificación exacta del (de los) bien(es) prometido(s), a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.
- b)** Con este Contrato de Promesa, se firma por las partes el listado de especificaciones del (de los) inmueble(s) y las de su construcción, pliego que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer a lo que EL PROMITENTE COMPRADOR tiene derecho a exigir y lo que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligado a entregar.
- c)** En caso de que al PROMITENTE COMPRADOR se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la curaduría del Municipio de Medellín; sin embargo, se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a la PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares, ni la acometida exterior, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva del PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO. REFORMAS: En el evento de que las partes acuerden reformas al (los) inmueble(s) objeto de la presente promesa de compraventa, estas y su forma de pago, se consignarán en un documento separado que para todos los efectos legales se entenderá que hace parte integrante de esta promesa y por lo tanto se regirá por las normas en ella establecidas. En el evento de la terminación del negocio por cualquier causa imputable al PROMITENTE COMPRADOR, estando

aprobadas y/o ejecutadas total o parcialmente las reformas, LA PROMITENTE VENDEDORA retendrá el valor ejecutado por este concepto de los dineros abonados para este fin y se perderá el derecho a su devolución siendo adicional de los dineros que se retienen por concepto de cláusula penal, lo cual es conocido y aceptado por EL PROMITENTE COMPRADOR.

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera corresponde a la suma de **DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$210.000.000,00 M.L.)**, precio que no podrá exceder el tope tasado en SMLMV para el tipo de vivienda que se adquiere.

OBSERVACIONES: ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, en su calidad de Promitente Vendedora en el PROYECTO TRÓPICO VIS - VIP, se permite aclarar que el precio de cada inmueble descrito como "APARTAMENTO" perteneciente al inventario de la SUB ETAPA 2 de la cual hace(n) parte la(s) torre 7, 8, 10 y Parqueaderos Comunes, es precio fijo. No obstante, el valor de la vivienda VIS no superará el tope de ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV) del año en que se realice la entrega del inmueble.

Que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará así:

- a)** En dinero en efectivo o cheque, la suma de: Haga clic aquí para escribir texto. (\$ Haga clic aquí para escribir texto.), que será pagada de acuerdo con el PLAN DE PAGOS-COTIZADOR que se adjunta como anexo y que hace parte integrante de este documento.

- b)** Con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera al PROMITENTE COMPRADOR, la suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$ Haga clic aquí para escribir texto.), que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma EL PROMITENTE COMPRADOR reconocerá y pagará a los PROMITENTE VENDEDOR, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales vencidos liquidados a la tasa del crédito constructor vigente en el momento de la liquidación de estos intereses. Por lo tanto, en la fecha de la entrega material del inmueble(s) deberá(n) cancelar los intereses correspondientes al primer mes, y al mes de esta entrega, los que se causen por el segundo mes, y así sucesivamente hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o subrogado. No obstante lo anterior, el PROMITENTE VENDEDOR podrá(n) hacer este cobro en forma anticipada, liquidando un tiempo calculado para el desembolso del crédito.

c) La suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.), producto de las cesantías/ aportes voluntarios a pensiones/ aportes en cuentas AFC del PROMITENTE COMPRADOR.

d) La suma de: Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.), Correspondiente al Subsidio de Vivienda otorgado por: Haga clic aquí para escribir texto.

e) El PROMITENTE COMPRADOR pagará(n) parte del precio de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) prometida(s) en venta, tal como se señala en el Literal d) de la presente Cláusula, con un Subsidio Familiar de vivienda, suma ésta que será girada al PROMITENTE VENDEDOR, una vez se dé cumplimiento a lo exigido en los Artículos 2.1.1.1.1.5.1.1., 2.1.1.1.1.5.1.2. y 2.1.1.1.1.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, aclaren o complementen.

En el evento en que por cualquier circunstancia no se obtenga el desembolso de la suma correspondiente al subsidio o se realice por un menor valor, el PROMITENTE COMPRADOR, deberá asumir dicha suma con recursos propios, no siendo la aprobación o negación del subsidio de vivienda, condicionante válido para la terminación del presente contrato de promesa de compraventa.

Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda están en la obligación de restituir el subsidio a la Entidad otorgante, si transfieren el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años, contados desde la fecha de entrega del Subsidio, cuando éste haya sido otorgado a título 100% en especie; igualmente, deben restituir el Subsidio cuando se compruebe que existe falsedad o imprecisión de los documentos presentados para acreditar los requisitos para adquisición y entrega del mismo, lo anterior de acuerdo al Artículo 8 y 30 de la Ley 3 de 1991, modificado por la Ley 2079 de 2021 y demás normas consonantes.

Para el momento de entrega del Inmueble(s) el PROMITENTE COMPRADOR debe de estar a paz y salvo, por todos los conceptos para con LA PROMITENTE VENDEDORA.

f) La suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) por concepto del 100% de los gastos notariales, rentas y registro de la escritura pública de compraventa y de la hipoteca en caso de que la haya, que se pagarán de acuerdo con la forma de pago de gastos legales anexa y que hace parte integrante de este documento. La forma de pago de gastos legales anexa, corresponde a un estimativo de dichos gastos, calculado conforme a los porcentajes vigentes a la fecha de suscripción de este contrato, el valor final a cancelar por parte del PROMITENTE COMPRADOR será el liquidado por las entidades correspondientes de Notaría, rentas y registro, al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, por lo tanto, el reajuste se liquidará y cancelará, a más tardar a la fecha de firma de la Escritura Pública que solemnizará la presente promesa.

g) Adicionalmente, antes de la entrega del(los) inmueble(s) deberá(n) cancelar la suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) correspondiente al medidor de gas, el cual no se encuentra incluido en el precio pactado por las PARTES.

En caso de retraso en el pago de las sumas descritas anteriormente, el PROMITENTE

COMPRADOR pagará intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Ley. En el momento de retardo en el pago de las sumas mencionadas, la PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir además del pago de los intereses moratorios la Cláusula Penal estipulada más adelante.

Para pagar la suma descrita en el Literal **b)**, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a solicitar en un plazo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha en que así se lo(s) exija la PROMITENTE VENDEDORA, un crédito ante una ENTIDAD FINANCIERA que, en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá abonado a la PROMITENTE VENDEDORA en el momento en que se haga efectiva la subrogación o el desembolso por parte de LA ENTIDAD FINANCIERA. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que dicho BANCO tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por éste. Transcurrido el plazo sin que el PROMITENTE COMPRADOR haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, la PROMITENTE VENDEDORA podrá cobrar a el PROMITENTE COMPRADOR intereses liquidados a la tasa de mora máxima permitida por la Ley sobre la suma descrita en este Literal **b)**, o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR y pudiendo la PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Mientras se adelanta el trámite del préstamo, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por el BANCO, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos

exigidos para tal efecto.

PARÁGRAFO TERCERO. Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que la PROMITENTE VENDEDORA lo requiriera para solicitar un crédito, el BANCO no le(s) otorga el mismo o se lo(s) otorga parcialmente y el PROMITENTE COMPRADOR no allega en un plazo adicional de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación del BANCO en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a la PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y, consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula penal establecida más adelante. La PROMITENTE VENDEDORA devolverá en un término no mayor a sesenta (60) días y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio; en este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del (de los) inmueble(s) al PROMITENTE COMPRADOR, éste deberá restituirlo(s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. A pesar de lo antes previsto, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR, y podrán entonces la PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante, si el BANCO desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:

- (i)** Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el PROMITENTE COMPRADOR presentó.
- (ii)** Porque el PROMITENTE COMPRADOR no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueren exigidos.
- (iii)** Porque el PROMITENTE COMPRADOR esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, etc.
- (iv)** Porque el PROMITENTE COMPRADOR adquiera con posterioridad a la fecha de

esta Promesa, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.

PARÁGRAFO CUARTO: Desde la fecha de entrega del inmueble(s) o desde que el PROMITENTE COMPRADOR ha sido notificado para entrega material del mismo y hasta que el desembolso se haga efectivo, el PROMITENTE COMPRADOR pagará intereses de subrogación, sobre la suma descrita en el literal b) de esta cláusula a una tasa equivalente a la vigente para el crédito constructor del PROYECTO.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de que al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa haya de quedar pendiente el pago de alguna parte del precio distinta a la suma descrita en el Literal **b)** de la presente Cláusula, el PROMITENTE COMPRADOR estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo a la PROMITENTE VENDEDORA con hipoteca de segundo grado sobre el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, para lo cual, la entidad financiera que le otorga el crédito, deberá autorizarlo expresamente en la carta de aprobación.

PARÁGRAFO SEXTO: Dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de la notificación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA o del BANCO al PROMITENTE COMPRADOR de que el crédito solicitado ha sido aprobado, éste deberá comparecer a la Sala de Ventas del PROYECTO para entregar los documentos que sean necesarios para legalizar el crédito y la Escritura Pública de Compraventa y para firmar los demás documentos exigidos para el perfeccionamiento del crédito. Si dentro de este plazo el PROMITENTE COMPRADOR no hubiere cumplido con lo aquí estipulado, la PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir de inmediato el pago de la suma señalada en el Literal **b)** de esta Cláusula o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR y pudiendo, en consecuencia, la PROMITENTE VENDEDORA, hacer efectiva la Cláusula Penal acordada en de esta Promesa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Pasados treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa o de la entrega material del (de los) inmueble(s), lo último que ocurriere, sin que la subrogación se haya efectuado por causas imputables al PROMITENTE COMPRADOR, la PROMITENTE VENDEDORA podrán hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal **b)** de esta Cláusula y desde esa fecha cobrarán intereses de mora al PROMITENTE COMPRADOR sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta Cláusula, pudiendo la PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO OCTAVO. Los pagos que efectúe el PROMITENTE COMPRADOR serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio del (de los) inmueble(s).

PARÁGRAFO NOVENO. Para garantizar al BANCO el pago del crédito que a él solicitará el PROMITENTE COMPRADOR, éste deberá constituir en favor de aquél hipoteca abierta de primer grado sobre el (los) inmueble(s) objeto de esta Promesa, en la misma Escritura Pública que dé cumplimiento a este contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El pago del precio descrito no dependerá de la postulación y aprobación del subsidio de vivienda.

OBSERVACIONES: Los gastos legales serán reajustados según las tarifas notariales para el año en que se lleve a cabo la escrituración.

QUINTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: La PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el (los) inmueble(s) objeto de esta Promesa será(n) de su de su exclusiva propiedad una vez se cumplan las condiciones para ser transferido(s) al FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP y que será(n) transferido(s) libre(s) de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción de

las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el Conjunto Residencial.

El PROMITENTE COMPRADOR autoriza desde la firma de la presente promesa, gravar el lote de terreno sobre el cual se levantará el Conjunto Residencial con hipoteca abierta en favor de la entidad financiera que financie su construcción, gravamen que será desafectado por la PROMITENTE VENDEDORA en lo que hace relación al (a los) inmueble(s) prometido(s), en la misma Escritura Pública que se dé cumplimiento a ella, siendo los gastos notariales, el impuesto de anotación y registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la desafectación, a cargo de la misma. Si el crédito solicitado por EL PROMITENTE COMPRADOR al BANCO es menor que la prorrata acordada entre LA PROMITENTE VENDEDORA y el BANCO, la PROMITENTE VENDEDORA cancelará a éste la diferencia a más tardar el día en que se firme la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca que dé cumplimiento a este contrato.

PARÁGRAFO: La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento del (de los) inmueble(s) objeto de esta Promesa, tanto por evicción como por vicios redhibitorios.

SEXTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Conjunto Residencial Trópico VIS VIP, del cual hace parte el inmueble(s) objeto de esta promesa será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal conforme a la Ley 675 de 2001 y cumpliendo los requisitos de construcción y urbanismo exigidos por el municipio de Medellín (Antioquia). En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinarán con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos de administración, entre otros; todo lo cual acepta desde ahora el PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo, se clarifica que el PROYECTO y sus copropietarios tendrán derecho a usar y gozar las zonas de uso común del PROYECTO EL PARAÍSO; sin que tengan un porcentaje de copropiedad dentro de las mismas; toda vez que éstas no hacen parte del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En virtud del sometimiento que se hará al Régimen de la Ley 675 de 2001, el PROMITENTE COMPRADOR, sus sucesores en el dominio y los ocupantes, a cualquier título del (de los) inmueble(s) prometido(s), está(n) obligado(s) a cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal.

SÉPTIMA. DESTINACIÓN: El (los) inmueble(s) objeto de este contrato se destinará(n) exclusivamente a VIVIENDA. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o sus causahabientes a cualquier título.

OCTAVA. ENTREGA MATERIAL: La entrega del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se efectuará a los CATORCE (14) meses, contados a partir de la fecha en que se declaren cumplidas las CONDICIONES DE GIRO Y PUNTO DE EQUILIBRIO de cada SUB ETAPA del PROYECTO establecidas en el contrato de fiducia mercantil celebrado con la FIDUCIARIA, siempre y cuando se encuentre debidamente registrado en los Folios de Matricula Inmobiliaria de las Unidades resultantes del Proyecto, el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá la Copropiedad. En cualquier caso, esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de(l)(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de todas sus obligaciones, incluyendo: a) La definición de las reformas en las fechas que indique la GERENCIA y de su pago oportuno. b) El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga a pagar en este documento. c) Tener desembolsado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el Literal B) de la Cláusula Cuarta, en caso de que aplique. No obstante, el señalamiento de este plazo la PROMITENTE VENDEDORA dispondrá de un plazo de gracia de noventa (90) días calendario para la entrega del inmueble(s). Transcurrido este plazo sin que se hubiere efectuado la entrega material y estando el PROMITENTE COMPRADOR a paz y salvo por todo concepto con la PROMITENTE VENDEDORA, esta última deberá reconocer y pagar al PROMITENTE COMPRADOR durante un término máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo pactado para la entrega y hasta la fecha en que esta efectivamente se realice, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la

demora, una suma mensual equivalente al 0,5% pagadera mes vencido, sobre el total de las sumas que el PROMITENTE COMPRADOR haya pagado, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR no haya presentado mora en ninguna de las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre obligado según este documento, tanto por concepto de aportes como de reformas si las hubiere, aunque a la fecha se encuentre al día. Esto es, para el reconocimiento del 0.5% mensual mencionado en esta cláusula, EL PROMITENTE COMPRADOR debe haber cumplido con todas sus obligaciones, incluyendo: a) La definición de las reformas en las fechas que indique la GERENCIA y de su pago oportuno; b) El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga, sin presentar mora en ninguna de ellas de acuerdo con el histórico del plan de pagos; c) Tener legalizado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el Literal B) de la Cláusula Cuarta, en caso de que aplique; d) Haber presentado al PROMITENTE VENDEDOR la carta de aprobación del crédito hipotecario con tres (3) meses de antelación a la fecha de entrega del inmueble, en caso de que aplique; e) Tener legalizado el subsidio que le otorgue la entidad correspondiente para la adquisición de vivienda, en caso de que aplique; en general, estar a paz y salvo por todo concepto.

Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y, en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento el PROMITENTE COMPRADOR aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de la PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el inmueble(s) esté(n) terminado(s) y listo(s) para su entrega material, la PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber por escrito al PROMITENTE COMPRADOR a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlo el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. No obstante lo anterior, la PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de efectuar la entrega si para la fecha programada para la misma, no se encuentra protocolizada la Escritura Pública de Compraventa o si existen sumas de dinero por cualquier concepto pendientes por cancelar. La entrega material del (los) Inmueble(s) se hará constar en el acta suscrita

por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga la PROMITENTE VENDEDORA, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir el bien o de pagar los dineros adeudados por el PROMITENTE COMPRADOR, por cualquier concepto. Queda entendido que, en la fecha señalada en la carta de aviso, el PROMITENTE COMPRADOR ha recibido el(los) inmueble(s), habiendo cumplido la PROMITENTE VENDEDORA con la obligación de entregar, y desde este momento serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material. Sí el PROMITENTE COMPRADOR no se presentare a recibir el(los) inmueble(s), la PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que tal inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a satisfacción por el PROMITENTE COMPRADOR desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Se deja expresa constancia de que la PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega real y material del (de los) inmueble(s) al PROMITENTE COMPRADOR en la fecha aquí establecida para ello, si éste no ha cumplido las obligaciones estipuladas en esta Promesa, o si el BANCO no ha aprobado el préstamo a ella solicitado para la cancelación de la suma descrita en el Literal **b)** de la Cláusula Cuarta de este contrato.

NOVENA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Las PARTES acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se solemnizará el contrato prometido, es decir, mediante el cual se efectuará la enajenación del derecho de dominio sobre el(los) inmueble(s) que se promete(n) vender y comprar, se otorgará en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Medellín o en la Notaría que informe previamente la PROMITENTE VENDEDORA; o en la fecha y hora que la PROMITENTE VENDEDORA le comunique por correo certificado o electrónico al PROMITENTE COMPRADOR, una vez se hayan cumplido las siguientes condiciones:

(i) Terminación de la construcción del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta por parte de la PROMITENTE VENDEDORA.

(ii) Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente registrado y con los paz y salvos correspondientes a el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

(iii) Paz y salvo otorgado al PROMITENTE COMPRADOR por la PROMITENTE VENDEDORA, por todo concepto, incluyendo los gastos de escrituración y reformas.

(iv) Crédito hipotecario, o Leasing, debidamente aprobado y legalizado, por la ENTIDAD FINANCIERA correspondiente, en el evento que el PROMITENTE COMPRADOR lo requiera, para financiar la compra de su(s) inmueble(s), de acuerdo con la forma de pago pactada en este contrato.

PARÁGRAFO. Si la Escritura Pública se otorga antes de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s) prometido(s), el PROMITENTE COMPRADOR deberá renunciar en dicha escritura pública a la condición resolutoria derivada de la no entrega de (los) Inmueble(s).

DÉCIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: A partir de la fecha de la entrega material del(los) Inmueble(s) o del día en el cual se entiende(n) entregado(s) el (los) inmueble(s), será de cargo del PROMITENTE COMPRADOR el pago del impuesto predial, servicios públicos tales como, energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc.

PARÁGRAFO. Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que a partir de la fecha de la firma del presente contrato 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 el (los) inmueble(s) objeto de esta Promesa, serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR a partir de la firma de esta promesa. Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe y de la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, gravando el lote que sobre

ésta se levanta, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad que le corresponda al (los) inmueble(s) prometido(s). Si la contribución y/o el gravamen se derraman con posterioridad al desenglobe, será de cargo del PROMITENTE COMPRADOR el pago de la tarifa individual que se le asigne al (los) inmueble(s). Si por exigencia de alguna Entidad Pública, la PROMITENTE VENDEDORA se ve obligada a cancelar la totalidad del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por el PROMITENTE COMPRADOR a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, según lo que primero ocurra.

DÉCIMA PRIMERA. CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: El PROMITENTE COMPRADOR declara expresamente que a partir de la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) prometido(s), se compromete a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias del Conjunto Residencial Trópico VIS VIP, del cual aquel (aquellos) hará(n) parte, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal o según el presupuesto de sostenimiento asignado para la copropiedad en forma provisional o definitiva.

DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las PARTES de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da 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 10% del precio total del (de los) inmueble(s). En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito, enviado por correo certificado, para que dentro de los diez (10) días calendario siguientes, proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía que estime conveniente, o deducirla de las sumas que haya recibido. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la

cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá 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, conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora del PROMITENTE COMPRADOR, la PROMITENTE VENDEDORA podrá retener la suma pactada como Cláusula Penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha Cláusula Penal.

PARÁGRAFO: La parte cumplida o que se allanó a cumplir, podrá iniciar la acción judicial de cobro, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renuncia expresamente la parte incumplida o que no se allanó a cumplir.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales, el impuesto departamental de anotación y registro (rentas) a que dé lugar la Escritura Pública de Compraventa y los de la inscripción de la venta ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán asumidos en su totalidad por el PROMITENTE COMPRADOR. En caso de que el PROMITENTE COMPRADOR no pague oportunamente cualquiera de estos gastos la PROMITENTE VENDEDORA podrá hacerlo por cuenta de él, para lo cual se descontarán dichos valores de los dineros recibidos como abono al precio del(los) inmueble(s), igualmente se descontarán intereses del 1.5% mensual sobre el valor de los gastos que no sean oportunamente cubiertos. En todo caso, la PROMITENTE VENDEDORA, podrá abstenerse de realizar la entrega del Inmueble(s), si el PROMITENTE COMPRADOR adeuda la suma por concepto de gastos notariales y de registro, según lo indicado.

DÉCIMA CUARTA. OBRAS: La PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras exigidas por el Municipio de Medellín para la aprobación del Conjunto Residencial Trópico VIS VIP, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) prometido(s); así mismo, declara que dicho(s) inmueble(s) se entregará(n) con los

correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. La conexión de los servicios públicos y el medidor de gas, correrán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR.

DÉCIMA QUINTA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Se tendrán como direcciones de las PARTES para surtir la totalidad de las notificaciones a que haya lugar, las siguientes:

- **PROMITENTE VENDEDORA:**

ÓPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Dirección Carrera 43 A # 14-27 Oficina 502. Ed Colinas del Poblado. Medellín – Antioquia

Teléfono: 268 66 00

E-Mail: tropico@optima.com.co; gestiondocumental@optima.com.co

- **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):**

Dirección: 1

Teléfono: Haga clic aquí para escribir texto.

E-mail: Haga clic aquí para escribir texto.

Dirección: Haga clic aquí para escribir texto.

Teléfono: Haga clic aquí para escribir texto.

E-mail: Haga clic aquí para escribir texto.

¿AUTORIZA DARSE POR NOTIFICADO POR CORREO ELECTRÓNICO? SI: Haga clic aquí para escribir texto. NO: Haga clic aquí para escribir texto.

DÉCIMA SEXTA. GARANTÍA: En materia de acabados, el(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa tendrá un término de garantía de doce (12) meses contados a partir de la fecha de la entrega material del inmueble.

En materia estructural, el(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa tendrá un

término de garantía de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la entrega material del(los) inmueble(s), de acuerdo con lo dispuesto por el estatuto del consumidor.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUTORIZACIÓN: El PROMITENTE COMPRADOR autoriza a la PROMITENTE VENDEDORA para hacer cambios en el planteamiento urbanístico del Conjunto Residencial Trópico VIS VIP, al igual que en el diseño de las construcciones y para efectuar cambios urbanísticos en la construcción y ubicación de los bienes y servicios comunales, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento del Conjunto Residencial y, siempre y cuando, sean aprobados previamente por la autoridad competente.

DÉCIMA OCTAVA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles por la vía judicial las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

DÉCIMA NOVENA. FALLECIMIENTO: En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, la PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado de pleno derecho este contrato, caso en el cual deberán comunicarlo por escrito a los herederos de la persona fallecida, quienes deberán aportar la sucesión y los correspondientes certificados o pruebas que acrediten tal calidad, devolviéndoles sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas a cuenta de este negocio, debiendo además devolver, en el caso en que sean varios los Promitentes Compradores, al otro u otros contratantes, también sin intereses de ninguna clase, las sumas de él o de ellos recibidas. La PROMITENTE VENDEDORA podrá optar por continuar con esta Promesa, evento en el cual la relación contractual seguirá con el heredero o herederos a quién(es) se le(s) adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato. A partir de la fecha en que se les comunique a los herederos la decisión de terminar este contrato, queda la PROMITENTE VENDEDORA en libertad de prometer en venta a terceras personas el (los) inmueble(s) de que trata el presente contrato.

VIGÉSIMA. ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las PARTES manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales y/o escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto cualquiera otro contrato verbal o escrito celebrado entre las PARTES con anterioridad.

VIGÉSIMA PRIMERA. DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES:

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

b) EL PROMITENTE COMPRADOR, autoriza a ÓPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, que los datos personales recopilados en este documento, se utilizan para los fines contractuales del negocio, informar sobre productos y/o servicios de ÓPTIMA S.A.S , propios o por cuenta de otros, sobre la construcción, gerencia, promoción, venta y administración de proyectos inmobiliarios, promoción de negocios de urbanización o parcelación, entre otros; enviar

boletines informativos; elaborar estudios estadísticos y gestionar una correcta prestación de los servicios de ÓPTIMA S.A.S . Estos datos son tratados de acuerdo con lo adoptado en la Política de Tratamiento En Materia De Protección De Datos Personales que se encuentra en la página web de ÓPTIMA S.A.S <http://www.optima.com.co/index.php/politica-de-privacidad>, en concordancia con lo dispuesto por la normatividad colombiana sobre tratamiento de datos personales, la ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013. Los datos personales otorgados mediante este documento podrán ser transferidos a otras entidades con las cuales ÓPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN tenga alianzas o acuerdos suscritos, o sus cesionarios, siempre y cuando sea para las finalidades autorizadas por este medio.

c) AUTORIZACIÓN Y DECLARACIÓN SAGRILAFT. ORIGEN DE INGRESOS Y PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVO, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y FINANCIACIÓN DE PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA
El PROMITENTE COMPRADOR Declaro que tanto los recursos utilizados para la compra de (el los) bien(es) inmueble(s) objeto de la presente promesa, así como mis ingresos y bienes, provienen de actividades lícitas de la actividad comercial o de las actividades lícitas que desarrollo.

Declaro igualmente, que mis conductas se ajustan a la ley y a la ética. Declaro que no soy sujeto de registros negativos en listas de control vinculantes o restrictivas nacionales o internacionales asociadas a lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, ni incurro en una de las dos categorías de lavado de activos contempladas en la ley (conversión o movimiento), y que en consecuencia, me obliga a responder frente a la PROMITENTE VENDEDORA por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de cualquier aspecto relacionado con esta afirmación; al igual manifiesto que no tengo investigaciones en curso, ni indagación, imputación, ni he sido sindicado (a), o condenado por los delitos de lavado de activos, sus delitos fuente, financiación del terrorismo y/o financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, enunciados en la ley.

Me obligo a notificar de inmediato cualquier cambio con respecto a las situaciones en esta cláusula declaradas; informando las medidas que se tomarán para mitigar los daños que de ello pueda dar lugar.

Autorizo de forma libre, expresa, inequívoca e informada a ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, para que consulte periódicamente las listas establecidas para el control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, así mismo, para que efectúe los reportes a las autoridades competentes, que considere procedentes de conformidad con sus reglamentos y manuales relacionados con su sistema de prevención y/o administración del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, a cancelar los productos que tenga en OPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN en caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento exonerándola de toda responsabilidad por tal hecho.

VIGÉSIMA SEGUNDA. PAGARÉ EN BLANCO: El PROMITENTE COMPRADOR deberá entregar a la PROMITENTE VENDEDORA en la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), un pagaré en blanco otorgado a favor de ésta, con el cual se garantice el pago de las sumas a cuyo pago se obliga por este contrato, tales como precio del (de los) inmueble(s), intereses, cláusula penal, servicios públicos, impuesto predial, gastos de legalización (notariales y de registro), costos de cobranza y cuotas de administración. Este pagaré será llenado por la PROMITENTE VENDEDORA, de conformidad con los términos de la carta de instrucciones que igualmente deberá entregar el PROMITENTE COMPRADOR.

VIGÉSIMA TERCERA: CESIÓN DE ESTE CONTRATO: El PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, previa aprobación de la PROMITENTE VENDEDORA, la cual se hará por escrito y el cedente y el cesionario quedan solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo del PROMITENTE COMPRADOR los gastos que por este concepto se originen. La PROMITENTE VENDEDORA cobrará al PROMITENTE COMPRADOR por la cesión que éste realice a un tercero, una suma del 0,5% del valor de la cesión,

más IVA. En caso de una cesión a través de la sala de ventas, el costo de la cesión está incluido en la comisión de venta del 2% más IVA sobre el valor del(los) inmueble(s).

En todo caso, las cesiones de derechos solicitadas dentro de los tres (3) meses antes de la fecha prevista para la entrega material del(los) inmueble(s), se considerarán extemporáneas y en caso de ser aceptadas por parte de la PROMITENTE COMPRADORA, tendrán un costo de una suma equivalente al 3% del valor total de dicha cesión, más IVA.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA- TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: El PROMITENTE COMPRADOR autoriza, que los datos personales recopilados en este documento, se utilizan para los fines contractuales del negocio, informar sobre nuestros productos y/o servicios, propios o por cuenta de otros, sobre la construcción, gerencia, promoción, venta y administración de proyectos inmobiliarios, promoción de negocios de urbanización o parcelación, entre otros; enviar boletines informativos; elaborar estudios estadísticos y gestionar una correcta prestación de nuestros servicios. Estos datos son tratados de acuerdo con lo adoptado en la Política de Tratamiento En Materia De Protección De Datos Personales que se encuentra en nuestra página web <http://www.optima.com.co/index.php/politica-de-privacidad>, en concordancia con lo dispuesto por la normatividad colombiana sobre tratamiento de datos personales, la ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013. Los datos personales otorgados mediante este documento podrán ser transferidos a otras entidades con las cuales ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN tenga alianzas o acuerdos suscritos, o sus cesionarios, siempre y cuando sea para las finalidades autorizadas por este medio.

Para constancia se firma en (número de ejemplares) ejemplares del mismo tenor y valor en Haga clic aquí para escribir texto. el día Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto. de 202 Haga clic aquí para escribir texto. por las PARTES.

LA PROMITENTE VENDEDORA

JUAN JOSÉ PALACIO MONTOYA

C.C. 71.629.183

Apoderado Especial

RICARDO MESA QUINTERO

C.C. 8.026.626

Representante Legal

ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

NIT. 890.917.007-7

EL PROMITENTE COMPRADOR

Haga clic aquí para escribir texto.

C.C. Haga clic aquí para escribir texto.

Haga clic aquí para escribir texto.

C.C. Haga clic aquí para escribir texto.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO TRÓPICO VIS- VIP SUB ETAPA (3)**



APTO Haga clic aquí para escribir texto.

TORRE Haga clic aquí para escribir texto.

FONDO Haga clic aquí para escribir texto.

Entre los suscritos a saber:

- 1. JUAN JOSÉ PALACIO MONTOYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.629.183, o **RICARDO MESA QUINTERO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.026.626, quienes obran en el presente contrato en su calidad de Apoderado Especial el primero y de Gerente General el segundo y, como tal, en nombre y representación legal de **ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN – NIT. 890.917.007-7**, sociedad comercial domiciliada en Medellín, constituida mediante Escritura Pública Número 1257 del 10 de julio de 1976, otorgada en la Notaría 2ª del Círculo Notarial de Medellín, constitución, vigencia, representación legal y alcance de facultades que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, Sociedad que en adelante y para todos los efectos se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- 2.** El (la, los) señor(a, es), Haga clic aquí para escribir texto. , mayor(es) de edad, domiciliado(s) en la ciudad de Haga clic aquí para escribir texto. , identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) número(s) aparece(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), obrando en nombre propio o en representación de Haga clic aquí para escribir texto., de estado civil Haga clic aquí para escribir texto., quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) conjuntamente el (los) **PROMITENTE COMPRADOR** y conjuntamente con **LA PROMITENTE VENDEDORA** se denominarán las "PARTES".

Teniendo en cuenta los Antecedentes que a continuación se indican, se celebra el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se registrará por las Cláusulas que más adelante se expresan y, en lo no previsto en ellas, por la Ley Colombiana.

ANTECEDENTES

- 1. PREEXISTENCIA DE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:** Mediante Documento Privado suscrito con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (en adelante, la FIDUCIARIA), se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, por el cual se constituyó el FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP (en adelante, el CONTRATO DE FIDUCIA), para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO denominado CONJUNTO RESIDENCIAL TRÓPICO VIS - VIP (en adelante, el PROYECTO). Dicho Patrimonio Autónomo será incrementado posteriormente con los inmuebles en mayor extensión identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Número 001-598717 y 001-598718 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur; los cuales se encuentran ubicados en el Municipio de Medellín (Departamento de Antioquia), sobre los que se desarrollará el PROYECTO. Conjuntamente con este documento, EL PROMITENTE COMPRADOR suscribe una carta de instrucciones del CONJUNTO RESIDENCIAL TRÓPICO VIS - VIP, en la cual se incluye el cumplimiento de unos requisitos para el desarrollo del PROYECTO, por tanto, esta promesa, queda condicionada, según se describe más adelante.
- 2. CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE GIRO Y PUNTO DE EQUILIBRIO:** Recibir los pagos que realizaré(mos), de acuerdo con lo señalado en el presente documento, en los convenios de recaudo suscritos con el Banco de Occidente, Bancolombia, AV Villas, Colpatria y Davivienda, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Alianza, de conformidad con lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe estos recursos una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por el PROMITENTE COMPRADOR. En consecuencia, la FIDUCIARIA, hasta tanto no reciba dichos

formatos debidamente diligenciados, no responderá por el destino que se les dé a los dineros que supuestamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo.

PARÁGRAFO. La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad. El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA es asumido por las PARTES.

Poner a disposición de la sociedad ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, en su calidad de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, los dineros por mí (nosotros) entregados, quienes para efectos de esta comunicación se denominarán EL BENEFICIARIO CONDICIONADO, dentro de los 5 días hábiles siguientes al cumplimiento de las CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS que se relacionan a continuación; por tanto, la sociedad ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN se tendrá como BENEFICIARIO CONDICIONADO de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas CONDICIONES. Una vez cumplidas las mismas, tendrá la calidad de BENEFICIARIO DEFINITIVO de tales recursos.

- a) La entrega a la FIDUCIARIA de la Licencia de Urbanismo y Construcción ejecutoriada y vigente de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, otorgada por la autoridad competente, la cual deberá estar en cabeza exclusivamente de EL FIDEICOMITENTE, algunos o alguno de ellos. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
- b) La entrega a la FIDUCIARIA de la Constancia de radicación ante la Autoridad Municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las Unidades de Vivienda VIS o VIP, según sea el caso, resultantes de la respectiva ETAPA del PROYECTO, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de

2005, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.

- c)** La entrega a la FIDUCIARIA de la Certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, suscrita por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y el GERENTE.
- d)** Un número de CARTAS DE INSTRUCCIONES similares a esta, equivalentes al sesenta por ciento (60%) de las Unidades Inmobiliarias resultantes de la correspondiente ETAPA del PROYECTO, suscritas por el PROMITENTE COMPRADOR, que correspondan a los Fondos Comunes Ordinarios constituidos por éstos en el Fondo Abierto Alianza administrado por la FIDUCIARIA.

Las CARTAS DE INSTRUCCIONES deberán estar acompañadas de la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita por el PROMITENTE COMPRADOR.

- e)** La entrega a la FIDUCIARIA del Presupuesto de Obra, el Flujo de Caja y los estudios de factibilidad del PROYECTO, aprobados por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y el GERENTE.
- f)** La entrega a la FIDUCIARIA de la aprobación de un crédito para la construcción del PROYECTO por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del mismo, dicho crédito se requiere. Este requisito se acreditará mediante certificación expedida por la respectiva entidad crediticia.
- g)** La entrega a la FIDUCIARIA de la Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el CONSTRUCTOR y/o el GERENTE, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños

a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración de la respectiva Etapa del PROYECTO; en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT. 860.531.315-3) y el FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP (NIT. 830.053.812-2).

- h)** La entrega a la FIDUCIARIA del Certificado(s) de Tradición y Libertad, con vigencia no superior a 30 días, que acredite(n) que el (los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO, pertenece(n) al FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP.
- i)** La entrega a la FIDUCIARIA del Estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, del (de los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará la correspondiente ETAPA del PROYECTO, en el que conste que la tradición del (de los) INMUEBLE(S) es jurídicamente viable para el desarrollo de dicha ETAPA y que sobre el (los) mismo(s) no pesan gravámenes, limitaciones o problemas de carácter legal que puedan afectar dicho desarrollo o la transferencia de las Unidades Inmobiliarias de la respectiva ETAPA del PROYECTO a los Promitentes Compradores.
- j)** La radicación en la Sección de Recepción de la FIDUCIARIA de la certificación firmada por EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, y el GERENTE, de haberse alcanzado la totalidad de las CONDICIONES DE GIRO anteriormente citadas para cada ETAPA del PROYECTO.

El plazo máximo para decretar el mencionado punto de equilibrio será de dieciséis (16) meses contados a partir del 1º de mayo de 2023, es decir, hasta el 30 de agosto de 2024, prorrogable por doce (12) meses adicionales.

Al decretarse el cumplimiento de las condiciones anteriormente indicadas, el BENEFICIARIO CONDICIONADO podrá acceder a los recursos cuando se hayan cumplido quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de los documentos necesarios para desarrollar actividades de anuncio y enajenación de las unidades resultantes del PROYECTO. Así mismo, el BENEFICIARIO CONDICIONADO, accederá a los rendimientos producidos

por mis (nuestros) aportes, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista.

Continuaré(mos) haciendo los aportes de acuerdo con el cronograma de pagos enunciado más adelante, una vez se hayan cumplido las anteriores CONDICIONES DE GIRO Y PUNTO DE EQUILIBRIO a través del mismo Fondo Común Ordinario con la FIDUCIARIA. Si las anteriores condiciones ya se encuentran cumplidas, los recursos serán puestos a disposición de EL BENEFICIARIO CONDICIONADO.

Entregar a EL BENEFICIARIO CONDICIONADO los rendimientos producidos por mis (nuestros) recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.

Poner a mí (nuestra) disposición, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA, mediante cheque, los recursos de dinero que haya(mos) aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la FIDUCIARIA y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; en el evento de que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse, dentro del término de duración del CONTRATO DE FIDUCIA mencionado, las CONDICIONES DE GIRO Y PUNTOS DE EQUILIBRIO pactadas en el Numeral 2 de los Antecedentes del presente documento. Manifiesto (manifestamos) saber que si no me (nos) presento (presentamos) a reclamar el cheque dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del CONTRATO DE FIDUCIA mencionado, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario a mi (nuestro) nombre en uno de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no me (nos) presente(mos) a reclamar los recursos depositados.

Descontar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en la Cláusula Vigésima Quinta del CONTRATO DE

FIDUCIA celebrado entre el BENEFICIARIO CONDICIONADO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

3. **NOMBRE DEL FIDEICOMISO:** El nombre asignado al Patrimonio Autónomo creado es FIDEICOMISO TRÓPICO VIS - VIP – NIT. 830.053.812-2, cuyo vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

4. **FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO:** Es la sociedad ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, que en el presente contrato obra como PROMITENTE VENDEDORA, ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO en el FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP, es decir, es quien se encargará, por su exclusiva cuenta y riesgo, de la ejecución del PROYECTO que más adelante se describe.

5. **PROYECTO INMOBILIARIO:** En el CONTRATO DE FIDUCIA se estipuló que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP, permitirá el desarrollo, por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE, de un PROYECTO URBANÍSTICO denominado CONJUNTO RESIDENCIAL TRÓPICO VIS-VIP. Dicho PROYECTO será un Desarrollo Inmobiliario de Vivienda de Interés Social y Prioritario, destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997; localizado en el corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín (Antioquia), el cual estará conformado por 3 SUB ETAPAS, así:
 - a) Sub Etapa 1 TRÓPICO: Torres 1, 2, 3, 4, 5 y 6. Proyecto VIS: 144 apartamentos VIS (las torres son de 6 pisos y 4 apartamentos por piso), con un punto de equilibrio del sesenta por ciento (60%) de las ventas, el cual a la fecha ya fue certificado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en oficio del 29 de abril de 2022.

 - b) Sub Etapa 2 TRÓPICO: Estará compuesta por 154 apartamentos en 3 torres VIS, distribuidos así:

- Torre 7: Compuesta por 8 apartamentos por piso y con 7 pisos de altura para un total de 56 apartamentos.
- Torre 8: Compuesta 6 apartamentos por piso y con 7 pisos de altura para un total de 42 apartamentos.
- Torre 10: Compuesta de 8 apartamentos por piso y con 7 pisos de altura para un total de 56 apartamentos.
- Parqueaderos Comunes: 31 parqueaderos descubiertos para carros y 20 parqueaderos descubiertos para moto.

Con un punto de equilibrio sujeto a las condiciones de giro establecidas en el numeral 2 de los Antecedentes de este contrato, con un plazo máximo de dieciséis (16) meses contados a partir del 1º de mayo de 2023, es decir, hasta el 30 de agosto de 2024, prorrogable por doce (12) meses adicionales.

c) Sub Etapa 3 TRÓPICO: Compuesta por una sola Torre de 64 apartamentos VIP, distribuidos en 8 apartamentos por piso con 8 pisos de altura, para un total de 64 apartamentos.

Con un punto de equilibrio sujeto a las condiciones de giro en el numeral 2 de los Antecedentes de este contrato, con un plazo máximo de dieciséis (16) meses contados a partir del 1º de mayo de 2023, es decir, hasta el 30 de agosto de 2024, prorrogable por doce (12) meses adicionales.

6. RESPONSABILIDAD DE LA PROMITENTE VENDEDORA: Para la comercialización del PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO actuará como PROMITENTE VENDEDORA y responderá ante EL PROMITENTE COMPRADOR por el PROYECTO, calidad, garantía, saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos del estatuto del consumidor.

LA PROMITENTE VENDEDORA tiene impartidas instrucciones a la FIDUCIARIA, para que en su calidad de titular del inmueble sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO, a la terminación del mismo y cumplidas las obligaciones pactadas en esta Promesa, transfiera, a título de venta, a favor del PROMITENTE

COMPRADOR, las Unidades resultantes del PROYECTO.

Teniendo en cuenta los Antecedentes antes expresados, se celebra el siguiente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, conforme a lo estipulado en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE

VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa, mediante escritura pública debidamente registrada que solemnice el contrato prometido a EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título, el 100% del derecho real de dominio y la posesión material que el primero tiene sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s) y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, cuyas características, ubicación, cabida y linderos, es la siguiente:

APARTAMENTO TIPO (G 90 SMLV) Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Haga clic aquí para escribir texto. ÁREA PRIVADA: Haga clic aquí para escribir texto.
TORRE Haga clic aquí para escribir texto.	Haga clic aquí para escribir texto.	

PARÁGRAFO PRIMERO. A este (estos) inmueble(s) le(s) corresponderá el número de matrícula inmobiliaria que le(s) asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín al momento del registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, al que se encontrará(n) sometido(s) el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, de acuerdo con las solemnidades establecidas en la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El (los) inmueble(s) descrito(s) se promete(n) en venta, no obstante la(s) cabida(s) y linderos mencionado(s), éste (éstos) se transferirá(n) como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO TERCERO. La descripción cabida y linderos del (de los) inmueble(s) prometido(s), se determinará(n) en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial, una vez sea elevado a Escritura Pública dicho Reglamento y la misma será descrita en su integridad en el respectivo instrumento público que solemnizará el presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO CUARTO: El (Los) Apartamento(s) o Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto de esta promesa, hará(n) parte del CONJUNTO RESIDENCIAL TRÓPICO PROPIEDAD HORIZONTAL situado en corregimiento de San Antonio de Prado del Municipio de Medellín (Antioquia), y al cual se le asignará folio de matrícula inmobiliaria, una vez se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO QUINTO. El área privada construida del (de los) Apartamento(s) que aparecerá(n) en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la respectiva Escritura Pública de Compraventa, será menor al área total construida antes mencionada, ya que se calculará excluyendo los buitrones y los muros comunes.

SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: Los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-598717 y 001-598718 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur sobre los que será desarrollado el PROYECTO, serán transferidos al FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP a título de transferencia en fiducia mercantil, antes de la fecha prevista para declarar cumplidas las CONDICIONES DE GIRO Y PUNTO DE EQUILIBRIO, de conformidad con lo establecido en dicho contrato ; sin embargo, estos, fueron adquiridos en mayor extensión por la señora FABIOLA CALLE DE CALLE tanto por adjudicación en liquidación de sociedad conyugal conformada con el señor CARLOS GUSTAVO CALLE MOLINA, tal y como consta en la Escritura Pública número 6.505 del 29 de

diciembre de 1.995 otorgada en la Notaría Veinte (20) del Círculo Notarial del Municipio de Medellín, como por compra efectuada al señor LUIS ALFONSO CALLE MOLINA, en los términos de la Escritura Pública No. 337 del 11 de marzo de 1998 otorgada en la Notaría Veintidós (22) de Medellín, respectivamente.

TERCERA. ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción del (de los) inmueble(s) prometido(s) en venta, se regirán por las siguientes normas:

- a) EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce los planos aprobados por la Secretaría de Planeación de Medellín, los cuales servirán de base para la identificación exacta del (de los) bien(es) prometido(s), a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.
- b) Con este Contrato de Promesa, se firma por las partes el listado de especificaciones del (de los) inmueble(s) y las de su construcción, pliego que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer a lo que EL PROMITENTE COMPRADOR tiene derecho a exigir y lo que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligado a entregar.
- c) En caso de que al PROMITENTE COMPRADOR se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la curaduría del Municipio de Medellín; sin embargo, se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a la PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares, ni la acometida exterior, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva del PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO. REFORMAS: En el evento de que las partes acuerden

reformas al (los) inmueble(s) objeto de la presente promesa de compraventa, estas y su forma de pago, se consignarán en un documento separado que para todos los efectos legales se entenderá que hace parte integrante de esta promesa y por lo tanto se regirá por las normas en ella establecidas. En el evento de la terminación del negocio por cualquier causa imputable al PROMITENTE COMPRADOR, estando aprobadas y/o ejecutadas total o parcialmente las reformas, LA PROMITENTE VENDEDORA retendrá el valor ejecutado por este concepto de los dineros abonados para este fin y se perderá el derecho a su devolución siendo adicional de los dineros que se retienen por concepto de cláusula penal, lo cual es conocido y aceptado por EL PROMITENTE COMPRADOR.

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera corresponde a la suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.), precio que no podrá exceder el tope tasado en SMLMV para el tipo de vivienda que se adquiere.

OBSERVACIONES: ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, en su calidad de Promitente Vendedora en el PROYECTO TRÓPICO VIS - VIP, se permite aclarar que el precio de cada inmueble descrito como "APARTAMENTO" perteneciente al inventario de la SUB ETAPA 3 de la cual hace(n) parte la Torre de apartamentos VIP, será de Haga clic aquí para escribir texto., SMLMV*, de acuerdo con el salario mínimo legal mensual vigente indexado al año Haga clic aquí para escribir texto..

Que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará así:

a) En dinero en efectivo o cheque, la suma de: Haga clic aquí para escribir texto. (\$ Haga clic aquí para escribir texto.), que será pagada de acuerdo con el PLAN DE PAGOS-COTIZADOR que se adjunta como anexo y que hace parte integrante de este documento.

b) Con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera al

PROMITENTE COMPRADOR, la suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$ Haga clic aquí para escribir texto.), que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma EL PROMITENTE COMPRADOR reconocerá y pagará a los PROMITENTE VENDEDOR, a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales vencidos liquidados a la tasa del crédito constructor vigente en el momento de la liquidación de estos intereses. Por lo tanto, en la fecha de la entrega material del inmueble(s) deberá(n) cancelar los intereses correspondientes al primer mes, y al mes de esta entrega, los que se causen por el segundo mes, y así sucesivamente hasta que dicho saldo sea efectivamente cancelado o subrogado. No obstante lo anterior, el PROMITENTE VENDEDOR podrá(n) hacer este cobro en forma anticipada, liquidando un tiempo calculado para el desembolso del crédito.

c) La suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.), producto de las cesantías/ aportes voluntarios a pensiones/ aportes en cuentas AFC del PROMITENTE COMPRADOR.

d) La suma de: Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.), Correspondiente al Subsidio de Vivienda otorgado por: Haga clic aquí para escribir texto..

e) El PROMITENTE COMPRADOR pagará(n) parte del precio de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) prometida(s) en venta, tal como se señala en el Literal d) de la presente Cláusula, con un Subsidio Familiar de vivienda, suma ésta que será girada al PROMITENTE VENDEDOR, una vez se dé cumplimiento a lo exigido en los Artículos 2.1.1.1.1.5.1.1., 2.1.1.1.1.5.1.2. y 2.1.1.1.1.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, aclaren o complementen.

En el evento en que por cualquier circunstancia no se obtenga el desembolso de la suma correspondiente al subsidio o se realice por un menor valor, el

PROMITENTE COMPRADOR, deberá asumir dicha suma con recursos propios, no siendo la aprobación o negación del subsidio de vivienda, condicionante válido para la terminación del presente contrato de promesa de compraventa.

Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda están en la obligación de restituir el subsidio a la Entidad otorgante, si transfieren el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años, contados desde la fecha de entrega del Subsidio, cuando éste haya sido otorgado a título 100% en especie; igualmente, deben restituir el Subsidio cuando se compruebe que existe falsedad o imprecisión de los documentos presentados para acreditar los requisitos para adquisición y entrega del mismo, lo anterior de acuerdo al Artículo 8 y 30 de la Ley 3 de 1991, modificada por la Ley 2079 de 2021 y demás normas consonantes.

Para el momento de entrega del Inmueble(s) el PROMITENTE COMPRADOR debe de estar a paz y salvo, por todos los conceptos para con LA PROMITENTE VENDEDORA.

- f)** La suma de Haga clic aquí para escribir texto.(\$Haga clic aquí para escribir texto.) por concepto del 100% de los gastos notariales, rentas y registro de la escritura pública de compraventa y de la hipoteca en caso de que la haya, que se pagarán de acuerdo con la forma de pago de gastos legales anexa y que hace parte integrante de este documento. La forma de pago de gastos legales anexa, corresponde a un estimativo de dichos gastos, calculado conforme a los porcentajes vigentes a la fecha de suscripción de este contrato, el valor final a cancelar por parte del PROMITENTE COMPRADOR será el liquidado por las entidades correspondientes de Notaría, rentas y registro, al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, por lo tanto, el reajuste se liquidará y cancelará, a más tardar a la fecha de firma de la Escritura Pública que solemnizará la presente promesa.

g) Adicionalmente, antes de la entrega del(los) inmueble(s) deberá(n) cancelar la suma de Haga clic aquí para escribir texto. (\$Haga clic aquí para escribir texto.) correspondiente al medidor de gas, el cual no se encuentra incluido en el precio pactado por las PARTES.

En caso de retraso en el pago de las sumas descritas anteriormente, el PROMITENTE COMPRADOR pagará intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Ley. En el momento de retardo en el pago de las sumas mencionadas, la PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir además del pago de los intereses moratorios la Cláusula Penal estipulada más adelante.

Para pagar la suma descrita en el Literal **b)**, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a solicitar en un plazo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha en que así se lo(s) exija la PROMITENTE VENDEDORA, un crédito ante una ENTIDAD FINANCIERA que, en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá abonado a la PROMITENTE VENDEDORA en el momento en que se haga efectiva la subrogación o el desembolso por parte de LA ENTIDAD FINANCIERA. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que dicho BANCO tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por éste. Transcurrido el plazo sin que el PROMITENTE COMPRADOR haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, la PROMITENTE VENDEDORA podrá cobrar a EL PROMITENTE COMPRADOR intereses liquidados a la tasa de mora máxima permitida por la Ley sobre la suma descrita en este Literal **b)**, o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR y pudiendo la PROMITENTE VENDEDORA hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO PRIMERO. El PROMITENTE COMPRADOR declara conocer todos los requisitos exigidos por el BANCO para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que, si éste negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno

imputable a la PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Mientras se adelanta el trámite del préstamo, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por el BANCO, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos para tal efecto.

PARÁGRAFO TERCERO. Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que la PROMITENTE VENDEDORA lo requiriera para solicitar un crédito, el BANCO no le(s) otorga el mismo o se lo(s) otorga parcialmente y el PROMITENTE COMPRADOR no allega en un plazo adicional de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación del BANCO en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a la PROMITENTE VENDEDORA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y, consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula penal establecida más adelante. La PROMITENTE VENDEDORA devolverá en un término no mayor a sesenta (60) días y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio; en este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material del (de los) inmueble(s) al PROMITENTE COMPRADOR, éste deberá restituirlo(s) dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras. A pesar de lo antes previsto, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR, y podrán entonces la PROMITENTE VENDEDORA dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante, si el BANCO desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:

(i) Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el PROMITENTE COMPRADOR presentó.

(ii) Porque el PROMITENTE COMPRADOR no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueren exigidos.

(iii) Porque el PROMITENTE COMPRADOR esté reportado ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, etc.

(iv) Porque el PROMITENTE COMPRADOR adquiera con posterioridad a la fecha de esta Promesa, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.

PARÁGRAFO CUARTO: Desde la fecha de entrega del inmueble(s) o desde que el PROMITENTE COMPRADOR ha sido notificado para entrega material del mismo y hasta que el desembolso se haga efectivo, el PROMITENTE COMPRADOR pagará intereses de subrogación, sobre la suma descrita en el literal b) de esta cláusula a una tasa equivalente a la vigente para el crédito constructor del PROYECTO.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de que al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa haya de quedar pendiente el pago de alguna parte del precio distinta a la suma descrita en el Literal **b)** de la presente Cláusula, el PROMITENTE COMPRADOR estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo a la PROMITENTE VENDEDORA con hipoteca de segundo grado sobre el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, para lo cual, la entidad financiera que le otorga el crédito, deberá autorizarlo expresamente en la carta de aprobación.

PARÁGRAFO SEXTO: Dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de la notificación escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA o del BANCO al PROMITENTE COMPRADOR de que el crédito solicitado ha sido aprobado, éste deberá comparecer a la Sala de Ventas del PROYECTO para entregar los documentos que sean necesarios para legalizar el crédito y la Escritura Pública de Compraventa y para firmar los demás documentos exigidos para el perfeccionamiento del crédito. Si dentro de este plazo el PROMITENTE COMPRADOR no hubiere cumplido con lo aquí estipulado, la PROMITENTE VENDEDORA podrá exigir de inmediato el pago de

la suma señalada en el Literal **b)** de esta Cláusula o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR y pudiendo, en consecuencia, la PROMITENTE VENDEDORA, hacer efectiva la Cláusula Penal acordada en de esta Promesa.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Pasados treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa o de la entrega material del (de los) inmueble(s), lo último que ocurriere, sin que la subrogación se haya efectuado por causas imputables al PROMITENTE COMPRADOR, la PROMITENTE VENDEDORA podrán hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el Literal **b)** de esta Cláusula y desde esa fecha cobrarán intereses de mora al PROMITENTE COMPRADOR sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta Cláusula, pudiendo la PROMITENTE VENDEDORA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

PARÁGRAFO OCTAVO. Los pagos que efectúe el PROMITENTE COMPRADOR serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio del (de los) inmueble(s).

PARÁGRAFO NOVENO. Para garantizar al BANCO el pago del crédito que a él solicitará el PROMITENTE COMPRADOR, éste deberá constituir en favor de aquél hipoteca abierta de primer grado sobre el (los) inmueble(s) objeto de esta Promesa, en la misma Escritura Pública que dé cumplimiento a este contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO: El pago del precio descrito no dependerá de la postulación y aprobación del subsidio de vivienda.

OBSERVACIONES: Los gastos legales serán reajustados según las tarifas notariales para el año en que se lleve a cabo la escrituración.

QUINTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: La PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el (los) inmueble(s) objeto de esta Promesa será(n) de su de su exclusiva propiedad una vez se cumplan las condiciones para ser transferido(s) al FIDEICOMISO TRÓPICO VIS VIP y que será(n) transferido(s) libre(s) de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el Conjunto Residencial.

El PROMITENTE COMPRADOR autoriza desde la firma de la presente promesa, gravar el lote de terreno sobre el cual se levantará el Conjunto Residencial con hipoteca abierta en favor de la entidad financiera que financie su construcción, gravamen que será desafectado por la PROMITENTE VENDEDORA en lo que hace relación al (a los) inmueble(s) prometido(s), en la misma Escritura Pública que se dé cumplimiento a ella, siendo los gastos notariales, el impuesto de anotación y registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la desafectación, a cargo de la misma. Si el crédito solicitado por EL PROMITENTE COMPRADOR al BANCO es menor que la prorrata acordada entre LA PROMITENTE VENDEDORA y el BANCO, la PROMITENTE VENDEDORA cancelará a éste la diferencia a más tardar el día en que se firme la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca que dé cumplimiento a este contrato.

PARÁGRAFO: La PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento del (de los) inmueble(s) objeto de esta Promesa, tanto por evicción como por vicios redhibitorios.

SEXTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Conjunto Residencial Trópico VIS VIP, del cual hace parte el inmueble(s) objeto de esta promesa será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal conforme a la Ley 675 de 2001 y cumpliendo los requisitos de construcción y urbanismo exigidos por el municipio de Medellín (Antioquia). En el Reglamento de Propiedad Horizontal se determinarán con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la

misma, sus órganos de administración, entre otros; todo lo cual acepta desde ahora el PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo, se clarifica que el PROYECTO y sus copropietarios tendrán derecho a usar y gozar las zonas de uso común del PROYECTO EL PARAÍSO; sin que tengan un porcentaje de copropiedad dentro de las mismas; toda vez que éstas no hacen parte del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En virtud del sometimiento que se hará al Régimen de la Ley 675 de 2001, el PROMITENTE COMPRADOR, sus sucesores en el dominio y los ocupantes, a cualquier título del (de los) inmueble(s) prometido(s), está(n) obligado(s) a cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal.

SÉPTIMA. DESTINACIÓN: El (los) inmueble(s) objeto de este contrato se destinará(n) exclusivamente a VIVIENDA. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o sus causahabientes a cualquier título.

OCTAVA. ENTREGA MATERIAL: La entrega del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se efectuará a los CATORCE (14) meses, contados a partir de la fecha en que se declaren cumplidas las CONDICIONES DE GIRO Y PUNTO DE EQUILIBRIO de cada SUB ETAPA del PROYECTO establecidas en el contrato de fiducia mercantil celebrado con la FIDUCIARIA, siempre y cuando se encuentre debidamente registrado en los Folios de Matricula Inmobiliaria de las Unidades resultantes del Proyecto, el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá la Copropiedad. En cualquier caso, esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de(l)(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de todas sus obligaciones, incluyendo: a) La definición de las reformas en las fechas que indique la GERENCIA y de su pago oportuno. b) El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga a pagar en este documento. c) Tener desembolsado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el Literal B) de la Cláusula Cuarta, en caso de que aplique. No obstante, el señalamiento de este plazo la PROMITENTE VENDEDORA dispondrá de un plazo de gracia de noventa (90) días calendario

para la entrega del inmueble(s). Transcurrido este plazo sin que se hubiere efectuado la entrega material y estando el PROMITENTE COMPRADOR a paz y salvo por todo concepto con la PROMITENTE VENDEDORA, esta última deberá reconocer y pagar al PROMITENTE COMPRADOR durante un término máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo pactado para la entrega y hasta la fecha en que esta efectivamente se realice, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al 0,5% pagadera mes vencido, sobre el total de las sumas que el PROMITENTE COMPRADOR haya pagado, siempre y cuando el PROMITENTE COMPRADOR no haya presentado mora en ninguna de las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre obligado según este documento, tanto por concepto de aportes como de reformas si las hubiere, aunque a la fecha se encuentre al día. Esto es, para el reconocimiento del 0.5% mensual mencionado en esta cláusula, EL PROMITENTE COMPRADOR debe haber cumplido con todas sus obligaciones, incluyendo: a) La definición de las reformas en las fechas que indique la GERENCIA y de su pago oportuno; b) El cumplimiento en el pago de las cuotas a las que se obliga, sin presentar mora en ninguna de ellas de acuerdo con el histórico del plan de pagos; c) Tener legalizado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refiere el Literal B) de la Cláusula Cuarta, en caso de que aplique; d) Haber presentado al PROMITENTE VENDEDOR la carta de aprobación del crédito hipotecario con tres (3) meses de antelación a la fecha de entrega del inmueble, en caso de que aplique; e) Tener legalizado el subsidio que le otorgue la entidad correspondiente para la adquisición de vivienda, en caso de que aplique; en general, estar a paz y salvo por todo concepto.

Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento el PROMITENTE COMPRADOR aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de la PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el inmueble(s) esté(n) terminado(s) y listo(s) para su entrega material, la PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber por escrito al

PROMITENTE COMPRADOR a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlo el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. No obstante lo anterior, la PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de efectuar la entrega si para la fecha programada para la misma, no se encuentra protocolizada la Escritura Pública de Compraventa o si existen sumas de dinero por cualquier concepto pendientes por cancelar. La entrega material del (los) Inmueble(s) se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga la PROMITENTE VENDEDORA, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el bien o de pagar los dineros adeudados por el PROMITENTE COMPRADOR, por cualquier concepto. Queda entendido que, en la fecha señalada en la carta de aviso, el PROMITENTE COMPRADOR ha recibido el(los) inmueble(s), habiendo cumplido la PROMITENTE VENDEDORA con la obligación de entregar, y desde este momento serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material. Sí el PROMITENTE COMPRADOR no se presentare a recibir el(los) inmueble(s), la PROMITENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que tal inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a satisfacción por el PROMITENTE COMPRADOR desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de la PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Se deja expresa constancia de que la PROMITENTE VENDEDORA podrá abstenerse de hacer entrega real y material del (de los) inmueble(s) al PROMITENTE COMPRADOR en la fecha aquí establecida para ello, si éste no ha cumplido las obligaciones estipuladas en esta Promesa, o si el BANCO no ha aprobado el préstamo a ella solicitado para la cancelación de la suma descrita en el Literal **b)** de la Cláusula Cuarta de este contrato.

NOVENA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Las PARTES acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se solemnizará el contrato prometido,

es decir, mediante el cual se efectuará la enajenación del derecho de dominio sobre el(los) inmueble(s) que se promete(n) vender y comprar, se otorgará en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Medellín o en la Notaría que informe previamente la PROMITENTE VENDEDORA; o en la fecha y hora que la PROMITENTE VENDEDORA le comunique por correo certificado o electrónico al PROMITENTE COMPRADOR, una vez se hayan cumplido las siguientes condiciones:

(i) Terminación de la construcción del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta por parte de la PROMITENTE VENDEDORA.

(ii) Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente registrado y con los paz y salvos correspondientes a el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

(iii) Paz y salvo otorgado al PROMITENTE COMPRADOR por la PROMITENTE VENDEDORA, por todo concepto, incluyendo los gastos de escrituración y reformas.

(iv) Crédito hipotecario, o Leasing, debidamente aprobado y legalizado, por la ENTIDAD FINANCIERA correspondiente, en el evento que el PROMITENTE COMPRADOR lo requiera, para financiar la compra de su(s) inmueble(s), de acuerdo con la forma de pago pactada en este contrato.

PARÁGRAFO. Si la Escritura Pública se otorga antes de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s) prometido(s), el PROMITENTE COMPRADOR deberá renunciar en dicha escritura pública a la condición resolutoria derivada de la no entrega de (los) Inmueble(s).

DÉCIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: A partir de la fecha de la entrega material del(los) Inmueble(s) o del día en el cual se entiende(n) entregado(s) el (los) inmueble(s), será de cargo del PROMITENTE COMPRADOR el pago del impuesto predial, servicios públicos tales como, energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc.

PARÁGRAFO. Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa 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 a partir de la fecha de la firma del presente contrato 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 el (los) inmueble(s) objeto de esta Promesa, serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR a partir de la firma de esta promesa. Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe y de la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, gravando el lote que sobre ésta se levanta, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad que le corresponda al (los) inmueble(s) prometido(s). Si la contribución y/o el gravamen se derraman con posterioridad al desenglobe, será de cargo del PROMITENTE COMPRADOR el pago de la tarifa individual que se le asigne al (los) inmueble(s). Si por exigencia de alguna Entidad Pública, la PROMITENTE VENDEDORA se ve obligada a cancelar la totalidad del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por el PROMITENTE COMPRADOR a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, según lo que primero ocurra.

DÉCIMA PRIMERA. CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: El PROMITENTE COMPRADOR declara expresamente que a partir de la fecha de entrega material del (de los) inmueble(s) prometido(s), se compromete a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias del Conjunto Residencial Trópico VIS VIP, del cual aquel (aquellos) hará(n) parte, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal o según el presupuesto de sostenimiento asignado para la copropiedad en forma provisional o definitiva.

DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las PARTES de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da 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 10% del precio total del (de los) inmueble(s). En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito, enviado por correo certificado, para que dentro de los diez (10) días calendario siguientes, proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía que estime conveniente, o deducirla de las sumas que haya recibido. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá 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, conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora del PROMITENTE COMPRADOR, la PROMITENTE VENDEDORA podrá retener la suma pactada como Cláusula Penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha Cláusula Penal.

PARÁGRAFO: La parte cumplida o que se allanó a cumplir, podrá iniciar la acción judicial de cobro, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renuncia expresamente la parte incumplida o que no se allanó a cumplir.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales, el impuesto departamental de anotación y registro (rentas) a que dé lugar la Escritura Pública de Compraventa y los de la inscripción de la venta ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán asumidos en su totalidad por el PROMITENTE COMPRADOR. En caso de que el PROMITENTE COMPRADOR no pague oportunamente cualquiera de estos gastos la PROMITENTE VENDEDORA podrá hacerlo por cuenta de él, para lo cual se descontarán dichos valores de los dineros recibidos como abono al precio del(los) inmueble(s), igualmente se descontarán intereses del 1.5% mensual sobre el valor de los gastos que no sean oportunamente cubiertos. En todo caso, la PROMITENTE VENDEDORA, podrá abstenerse de realizar

la entrega del Inmueble(s), si el PROMITENTE COMPRADOR adeuda la suma por concepto de gastos notariales y de registro, según lo indicado.

DÉCIMA CUARTA. OBRAS: La PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras exigidas por el Municipio de Medellín para la aprobación del Conjunto Residencial Trópico VIS VIP, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) prometido(s); así mismo, declara que dicho(s) inmueble(s) se entregará(n) con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía. La conexión de los servicios públicos y el medidor de gas, correrán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR.

DÉCIMA QUINTA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Se tendrán como direcciones de las PARTES para surtir la totalidad de las notificaciones a que haya lugar, las siguientes:

- **PROMITENTE VENDEDORA:**

ÓPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Dirección Carrera 43 A # 14-27 Oficina 502. Ed Colinas del Poblado. Medellín – Antioquia

Teléfono: 268 66 00

E-Mail: tropico@optima.com.co; gestiondocumental@optima.com.co

- **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):**

Dirección: Haga clic aquí para escribir texto.

Teléfono: Haga clic aquí para escribir texto.

E-mail: Haga clic aquí para escribir texto.

¿AUTORIZA DARSE POR NOTIFICADO POR CORREO ELECTRÓNICO? SI: Haga clic aquí para escribir texto. NO: Haga clic aquí para escribir texto.

DÉCIMA SEXTA. GARANTÍA: En materia de acabados, el(los) inmueble(s) objeto de la

presente promesa tendrá un término de garantía de doce (12) meses contados a partir de la fecha de la entrega material del inmueble.

En materia estructural, el(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa tendrá un término de garantía de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la entrega material del(los) inmueble(s), de acuerdo con lo dispuesto por el estatuto del consumidor.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUTORIZACIÓN: El PROMITENTE COMPRADOR autoriza a la PROMITENTE VENDEDORA para hacer cambios en el planteamiento urbanístico del Conjunto Residencial Trópico VIS VIP, al igual que en el diseño de las construcciones y para efectuar cambios urbanísticos en la construcción y ubicación de los bienes y servicios comunales, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento del Conjunto Residencial y, siempre y cuando, sean aprobados previamente por la autoridad competente.

DÉCIMA OCTAVA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para hacer exigibles por la vía judicial las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

DÉCIMA NOVENA. FALLECIMIENTO: En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR fallezca, o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, la PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado de pleno derecho este contrato, caso en el cual deberán comunicarlo por escrito a los herederos de la persona fallecida, quienes deberán aportar la sucesión y los correspondientes certificados o pruebas que acrediten tal calidad, devolviéndoles sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas a cuenta de este negocio, debiendo además devolver, en el caso en que sean varios los Promitentes Compradores, al otro u otros contratantes, también sin intereses de ninguna clase, las sumas de él o de ellos recibidas. La PROMITENTE VENDEDORA podrá optar por continuar con esta Promesa, evento en el cual la relación contractual seguirá con el heredero o herederos a quién(es) se le(s) adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato. A partir de la fecha en que se les

comunique a los herederos la decisión de terminar este contrato, queda la PROMITENTE VENDEDORA en libertad de prometer en venta a terceras personas el (los) inmueble(s) de que trata el presente contrato.

VIGÉSIMA. ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las PARTES manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales y/o escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto cualquiera otro contrato verbal o escrito celebrado entre las PARTES con anterioridad.

VIGÉSIMA PRIMERA. DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES:

a) AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN DE

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

b) EL PROMITENTE COMPRADOR, autoriza a ÓPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, que los datos personales recopilados en este documento, se

utilizan para los fines contractuales del negocio, informar sobre productos y/o servicios de ÓPTIMA S.A.S , propios o por cuenta de otros, sobre la construcción, gerencia, promoción, venta y administración de proyectos inmobiliarios, promoción de negocios de urbanización o parcelación, entre otros; enviar boletines informativos; elaborar estudios estadísticos y gestionar una correcta prestación de los servicios de ÓPTIMA S.A.S . Estos datos son tratados de acuerdo a lo adoptado en la Política de Tratamiento En Materia De Protección De Datos Personales que se encuentra en la página web de ÓPTIMA S.A.S <http://www.optima.com.co/index.php/politica-de-privacidad>, en concordancia con lo dispuesto por la normatividad colombiana sobre tratamiento de datos personales, la ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013. Los datos personales otorgados mediante este documento podrán ser transferidos a otras entidades con las cuales ÓPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN tenga alianzas o acuerdos suscritos, o sus cesionarios, siempre y cuando sea para las finalidades autorizadas por este medio.

- c) **AUTORIZACIÓN Y DECLARACIÓN SAGRILAFT.** ORIGEN DE INGRESOS Y PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVO, FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y FINANCIACIÓN DE PROLIFERACIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA El PROMITENTE COMPRADOR Declaro que tanto los recursos utilizados para la compra de (el los) bien(es) inmueble(s) objeto de la presente promesa, así como mis ingresos y bienes, provienen de actividades lícitas de la actividad comercial o de las actividades lícitas que desarrollo.

Declaro igualmente, que mis conductas se ajustan a la ley y a la ética. Declaro que no soy sujeto de registros negativos en listas de control vinculantes o restrictivas nacionales o internacionales asociadas a lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, ni incurro en una de las dos categorías de lavado de activos contempladas en la ley (conversión o movimiento), y que en consecuencia, me obliga a responder frente a la PROMITENTE VENDEDORA por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de cualquier

aspecto relacionado con esta afirmación; al igual manifiesto que no tengo investigaciones en curso, ni indagación, imputación, ni he sido sindicado (a), o condenado por los delitos de lavado de activos, sus delitos fuente, financiación del terrorismo y/o financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, enunciados en la ley.

Me obligo a notificar de inmediato cualquier cambio con respecto a las situaciones en esta cláusula declaradas; informando las medidas que se tomarán para mitigar los daños que de ello pueda dar lugar.

Autorizo de forma libre, expresa, inequívoca e informada a OPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, para que consulte periódicamente las listas establecidas para el control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, así mismo, para que efectúe los reportes a las autoridades competentes, que considere procedentes de conformidad con sus reglamentos y manuales relacionados con su sistema de prevención y/o administración del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, a cancelar los productos que tenga en OPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN en caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento exonerándola de toda responsabilidad por tal hecho.

VIGÉSIMA SEGUNDA. PAGARÉ EN BLANCO: El PROMITENTE COMPRADOR deberá entregar a la PROMITENTE VENDEDORA en la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), un pagaré en blanco otorgado a favor de ésta, con el cual se garantice el pago de las sumas a cuyo pago se obliga por este contrato, tales como precio del (de los) inmueble(s), intereses, cláusula penal, servicios públicos, impuesto predial, gastos de legalización (notariales y de registro), costos de cobranza y cuotas de administración. Este pagaré será llenado por la PROMITENTE VENDEDORA, de conformidad con los términos de la carta de instrucciones que igualmente deberá entregar el PROMITENTE COMPRADOR.

VIGÉSIMA TERCERA: CESIÓN DE ESTE CONTRATO: El PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, previa aprobación de la PROMITENTE VENDEDORA, la cual se hará por escrito y el cedente y el cesionario quedan solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo del PROMITENTE COMPRADOR los gastos que por este concepto se originen. La PROMITENTE VENDEDORA cobrará al PROMITENTE COMPRADOR por la cesión que éste realice a un tercero, una suma del 0,5% del valor de la cesión, más IVA. En caso de una cesión a través de la sala de ventas, el costo de la cesión está incluido en la comisión de venta del 2% más IVA sobre el valor del(los) inmueble(s).

En todo caso, las cesiones de derechos solicitadas dentro de los tres (3) meses antes de la fecha prevista para la entrega material del(los) inmueble(s), se considerarán extemporáneas y en caso de ser aceptadas por parte de la PROMITENTE COMPRADORA, tendrán un costo de una suma equivalente al 3% del valor total de dicha cesión, más IVA.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA- TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: El PROMITENTE COMPRADOR autoriza, que los datos personales recopilados en este documento, se utilizan para los fines contractuales del negocio, informar sobre nuestros productos y/o servicios, propios o por cuenta de otros, sobre la construcción, gerencia, promoción, venta y administración de proyectos inmobiliarios, promoción de negocios de urbanización o parcelación, entre otros; enviar boletines informativos; elaborar estudios estadísticos y gestionar una correcta prestación de nuestros servicios. Estos datos son tratados de acuerdo con lo adoptado en la Política de Tratamiento En Materia De Protección De Datos Personales que se encuentra en nuestra página web <http://www.optima.com.co/index.php/politica-de-privacidad>, en concordancia con lo dispuesto por la normatividad colombiana sobre tratamiento de datos personales, la ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013. Los datos personales otorgados mediante este documento podrán ser transferidos a otras entidades con las cuales ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN tenga alianzas o acuerdos suscritos, o sus cesionarios, siempre y

cuando sea para las finalidades autorizadas por este medio.

Para constancia se firma en (número de ejemplares) ejemplares del mismo tenor y valor en Haga clic aquí para escribir texto., el día Haga clic aquí para escribir texto. de Haga clic aquí para escribir texto. de 202 Haga clic aquí para escribir texto., por las PARTES.

LA PROMITENTE VENDEDORA

JUAN JOSÉ PALACIO MONTOYA

C.C. 71.629.183

Apoderado Especial

RICARDO MESA QUINTERO

C.C. 8.026.626

Representante Legal

ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

NIT. 890.917.007-7

EL PROMITENTE COMPRADOR

Haga clic aquí para escribir texto.

C.C. Haga clic aquí para escribir texto.

Haga clic aquí para escribir texto.

C.C. Haga clic aquí para escribir texto.



CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



RESOLUCIÓN No.C4-1296 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022
Radicado. 05001-4-21-3447

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LA ETAPA 1, SUB ETAPA 2 DEL PROYECTO TROPICO, PLAN PARCIAL LA FLORIDA.

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

CONSIDERANDO

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-21-3447, del 29 de Diciembre de 2021, **OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION** identificada con Nit. No. 890917007-7, debidamente apoderado por la señora **FABIOLA CALLE DE CALLE**, con cedula No. 21722413, en calidad de propietaria del predio localizado en la CL 50ES NRO 75A -109 (120/108), identificado con matrículas inmobiliarias No.001-598717, 001-598718, 001-598719 y código catastral No. 0010008809800020011000000000 **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LA ETAPA 1, SUB ETAPA 2 DEL PROYECTO TROPICO, PLAN PARCIAL LA FLORIDA.**
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 8 de Febrero de 2022.
- 3) Que se aporta copia de la Resolución No. C4-1403 del 17 de noviembre de 2020, en la cual se aprobó, el Proyecto urbanístico General (PUG) y se otorgó licencia de Urbanización para las unidades de Actuación Urbanística 20 y 27 del Plan parcial para el polígono de expansión SA-DE-5, sector La Florida.
- 4) Que se aporta copia de la Resolución No.C4-1080- del 02 de julio de 2021, en la cual se aprobó actualización de la constitución de la urbanización, licencia de urbanización y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa 1, subetapa 1, Proyecto Trópico, plan parcial la Florida.
- 5) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 6) Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077-2015 y en la reglamentación vigente, y por no tener vecinos colindantes al predio objeto de la solicitud, se surtió publicación en prensa.
- 7) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN No.C4- 1296 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Página 1 de 10

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



- 8) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por **MAURICIO OROZCO SALAZAR**, con matrícula profesional No. A051332009-3399919.
- 9) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil **MAURICIO CARDONA GÓMEZ** con matrícula profesional No. 0520276296 ANT.
- 10) Que presenta revisión estructural firmada por el ingeniero civil **FREDY ALONSO DUQUE L.**
- 11) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil **FERNANDO SIERRA** con matrícula profesional No. 05202-237824 ANT.
- 12) Que el constructor responsable de las obras es el **JULIAN RODRIGO CAYCEDO BARRERA** con matricula profesional No. 25202121729CND.
- 13) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono **SA_DE_5**, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo No. 46 de 2006, los decretos nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 019 de 2012, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 14) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana, según recibo No. 90996633 y el pago de las expensas al curador urbano.
- 15) Que al inmueble le corresponde respetar lo establecido en el artículo 25 al 28 del DECRETO NÚMERO 1960 DE 2012, Plan parcial La florida, en lo relacionado con las especificaciones del diseño vial vehicular y peatonal para las unidades de Actuación Urbanística 20 y 27.

Según el estudio de movilidad anexo a este plan, las secciones viales, de acuerdo con el plano "Secciones viales", serán:

Carrera 8 entre las calles 5E y 3

Sección de la vía:

Calzada(s) 8.00m (*)

Zonas verdes laterales (franjas de amoblamiento) 2.00m c/u

Andenes laterales (franjas de circulación) 2.00m c/u

Total sección pública 16.00m

Antejardín (es) 3.00m c/u

Punto fijo: Eje por localizar en el sitio

(*): Incluye cunetas laterales de 0.50 m c/u.

Calle 5 entre carreras 6 y límite de la zona de expansión

Sección de la vía:

Calzada(s) 8.00m (*)

Zonas verdes laterales (franjas de amoblamiento) 2.00m c/u

Andenes laterales (franjas de circulación) 2.00m c/u

Total sección pública 16.00m.



RESOLUCIÓN No.C4- 1296 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Página 2 de 10

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



Antejardín (es) 3.00m c/u.

Código sección vía 260A

Punto fijo: Eje por localizar en el sitio

(*): Incluye cunetas laterales de 0.50 m c/u.

Calle 4C entre carreras 8 y 6.

Sección de la vía:

Calzada(s) 8.00m (*)

Zonas verdes laterales (franjas de amoblamiento) 2.00m c/u

Andenes laterales (franjas de circulación) 2.00m c/u

Total sección pública 16.00m

Antejardín (es) 3.00m c/u

Código sección vía 260A

Punto fijo: Eje por localizar en el sitio

(*): Incluye cunetas laterales de 0.50 m c/u.

Carrera B entre las calles 5 y 3

Sección de la vía:

Calzada(s) 7.00m

Zonas verdes laterales (franjas de amoblamiento) 1.00m c/u

Andenes laterales (franjas de circulación) 2.00m c/u

Total sección pública 13.00m.

Antejardín (es) 3.00 c/u.

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

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a **OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION** identificada con Nit. No. 890917007-7, debidamente apoderado por la señora **FABIOLA CALLE DE CALLE**, con cedula No. 21722413, en calidad de propietaria del

RESOLUCIÓN No.C4- 1296 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Página 3 de 10

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



predio localizado en la CL 50ES NRO 75A -109 (120/108), identificado con matrículas inmobiliarias No.001-598717, 001-598718, 001-598719 y código catastral No. 0010008809800020011000000000, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA LA ETAPA 1, SUB ETAPA 2 DEL PROYECTO TROPICO, PLAN PARCIAL LA FLORIDA.**

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

Estrato:	Estrato 3.
Área de Obra nueva en Vivienda	8308.53 m2
Área total de construcción aprobada:	8308.53 m2
Número de pisos generados:	5 pisos y 2 sótanos.
Número de destinaciones generadas:	155 Viviendas.
Número de estacionamientos generados:	No genera.
Uso de la edificación:	Residencial.
Tipología del proyecto:	Multifamiliar.

AREAS DE CONSTRUCCION ETAPA 1 SUB-ETAPA 2	
N° DE APTOS	155
AREA APARTAMENTO	47.71
AREA PUNTO FIJO POR PISO	17.65
AREA CUARTOS TECNICOS TORRES	5.09
TORRES 1-5-6	24 APTOS
TORRES 3-4	28 APTOS
TORRE 2	27 APTOS
AREA TORRE TORRE 6	1256.03
AREA TORRE TORRE 5	1256.03
AREA TORRE TORRE 4	1467.74
AREA TORRE TORRE 3	1467.74
AREA TORRE TORRE 2	1423.25
AREA TORRE TORRE 1	1259.25
ZONA COMUN EN TORRE 2	47.71
PISCINA	47.95
SOLARIUM	39.68
ZONA HUMEDA (BAÑOS - VESTIER)	43.15
TOTAL - SUB ETAPA 2	8308.53

RESOLUCIÓN No.C4- 1296 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



LOTE, etapa 1, subetapa 2.					
FRENTE	Variable m	FONDO	Variable m	ÁREA	
					5820.00 m ²

AREAS GENERALES	
Área construida sótanos y semisótanos	2679.80 m ²
Área construida en 1er piso.:	1339.90 m ²
Área construida en p. superiores:	4288.83 m ²
Área total construida:	8308.53m ² .
Número de destinaciones:	155 Viviendas.

PARÁGRAFO 1: Que según lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 del 2014, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos:

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:

UAU	AREA BRUTA (M2)	CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO		TOTAL CESION EP	TOTAL CESION PARA VIAS
		EN SUELOS DE PROTECCION	POR FUERA DE SUELOS DE PROTECCION		
UAU 20	13.263	-	-	-	1.775

Las obligaciones de construcción de equipamientos son las siguientes:

UAU	EQUIPAMIENTOS FIJOS M2
20	226.5

El detalle de las áreas de cesión de vías es el siguiente:

CESIÓN DE SUELO PARA VÍAS PÚBLICAS Y CONSTRUCCIÓN DE VIAS PÚBLICAS (M2)							
CALLES							
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)	CALLE 3	CALLE 4C	CALLE 5	CALLE 5D	CALLE 5E	CALLE 6	VARIANTE EL VERGEL
UAU 20	0	0	718	0	0	0	0

RESOLUCIÓN No.C4- 1296 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Página 6 de 10

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



CESION DE SUELO PARA VIAS PUBLICAS Y CONSTRUCCION DE VIAS PUBLICAS (M2)									
CARRERAS									
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA (UAU)	CARRERA A	CARRERA B	CARRERA C	CARRERA D	CARRERAS DOS (CRA 2)	CARRERA CINCO (CRA 5)	CARRERA SIETE (CRA 7)	CARRERA OCHO (CRA 8)	CARRERA 6 Y/O VIA METROPOLITANA
UAU 20	0	1057	0	0	0	0	0	0	0

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006, en los suelos con tratamiento de Desarrollo con plan parcial las obligaciones urbanísticas y constructivas se aportan en el área objeto de planificación.

En todo caso deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con las cuantías y los procedimientos que para tal efecto establezca la Secretaría de Gestión y Control Territorial y el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las de polígono **SA_DE_5**, y las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018.

PARÁGRAFO 3: Los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y sellados hacen parte integral de esta Resolución.

PARÁGRAFO 4: Cualquier cambio o modificación que se pretenda realizar al proyecto aprobado con esta resolución, deberá ser previamente aprobado por el Curador Urbano.

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

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

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

RESOLUCIÓN No.C4- 1296 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



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

RESOLUCIÓN No.C4- 1296 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



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

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

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

1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.

2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.

3. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

4. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.

5. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

6. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015.

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

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

ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de la licencia de construcción será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

RESOLUCIÓN No.C4- 1296 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA
 Municipio de Medellín
 Manuel José Vallejo Rendón
 3.353.411-1



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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los cuatro (4) días del mes de agosto de dos mil veintidos (2022).

Manuel José Vallejo Rendón
MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
 Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: Luis Guillermo Restrepo Quintana

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-1296 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

El día de hoy 05/08/2022, a las 11:50 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO Verónica Escobar
 C.C. - 42 824 283
 Nombre: - Verónica Escobar
 Dirección: Cra 43A #14-27 Teléfono: 2656600

EL NOTIFICADOR Paula G
 C.C. 1017142016
 Nombre: _____

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

Renuncia al término para interponer recursos: SI -

NO

Firma: Verónica Escobar

Fecha: 05/08/2022

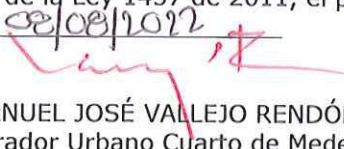


CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 08/08/2022

Fecha certificación 08/08/2022


MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín





CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



RESOLUCIÓN No.C4-1295 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022
Radicado. 05001-4-21-3446

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, PARA LA ETAPA 1, SUB ETAPA 3 DEL PROYECTO TROPICO, PLAN PARCIAL LA FLORIDA

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

CONSIDERANDO

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-21-3446, del 29 de Diciembre de 2021, **OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION** identificada con Nit. No. 890917007-7, debidamente apoderado por la señora **FABIOLA CALLE DE CALLE**, con cedula No. 21722413, en calidad de propietaria del predio localizado en la CL 50ES NRO 75A -109 (120/108), identificado con matrículas inmobiliarias No.001-598717, 001-598718, 001-598719 y código catastral No. 0010008809800020011000000000, solicitó **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, PARA LA ETAPA 1, SUB ETAPA 3 DEL PROYECTO TROPICO, PLAN PARCIAL LA FLORIDA.**
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 7 de Febrero de 2022.
- 3) Que se aporta copia de la Resolución No. C4-1403 del 17 de noviembre de 2020, en la cual se aprobó, el Proyecto urbanístico General (PUG) y se otorgó licencia de Urbanización para las unidades de Actuación Urbanística 20 y 27 del Plan parcial para el polígono de expansión SA-DE-5, sector La Florida.
- 4) Que se aporta copia de la Resolución No.C4-1080- del 02 de julio de 2021, en la cual se aprobó actualización de la constitución de la urbanización, licencia de urbanización y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa 1, subetapa 1, Proyecto Trópico, plan parcial la Florida.
- 5) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 6) Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077-2015 y en la reglamentación vigente, y por no tener vecinos colindantes al predio objeto de la solicitud, se surtió publicación en prensa.
- 7) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN No.C4- 1295 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



- 8) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por **MAURICIO OROZCO SALAZAR**, con matrícula profesional No. A051332009-3399919.
- 9) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil **MAURICIO CARDONA GÓMEZ** con matrícula profesional No. 0520276296 ANT.
- 10) Que presenta revisión estructural firmada por el ingeniero civil **FREDY ALONSO DUQUE L.**
- 11) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil **FERNANDO SIERRA** con matrícula profesional No. 05202-237824 ANT.
- 12) Que el constructor responsable de las obras es el **JULIAN RODRIGO CAYCEDO BARRERA** con matrícula profesional No. 25202121729CND.
- 13) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono **SA_DE_5**, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo No. 46 de 2006, los decretos nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 019 de 2012, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 14) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana, según recibo No.90996622 y el pago de las expensas al curador urbano.
- 15) Que al inmueble le corresponde respetar lo establecido en el artículo 25 al 28 del DECRETO NÚMERO 1960 DE 2012, Plan parcial La florida, en lo relacionado con las especificaciones del diseño vial vehicular y peatonal para las unidades de Actuación Urbanística 20 y 27.

Según el estudio de movilidad anexo a este plan, las secciones viales, de acuerdo con el plano "Secciones viales", serán:

Carrera 8 entre las calles 5E y 3

Sección de la vía:

Calzada(s) 8.00m (*)

Zonas verdes laterales (franjas de amoblamiento) 2.00m c/u

Andenes laterales (franjas de circulación) 2.00m c/u

Total sección pública 16.00m

Antejardín (es) 3.00m c/u

Punto fijo: Eje por localizar en el sitio

(*): Incluye cunetas laterales de 0.50 m c/u.

Calle 5 entre carreras 6 y límite de la zona de expansión

Sección de la vía:

Calzada(s) 8.00m (*)

Zonas verdes laterales (franjas de amoblamiento) 2.00m c/u

Andenes laterales (franjas de circulación) 2.00m c/u

Total sección pública 16.00m

RESOLUCIÓN No.C4- 1295 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022



Página 2 de 9

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



Antejardín (es) 3.00m c/u.

Código sección vía 260A

Punto fijo: Eje por localizar en el sitio

(*): Incluye cunetas laterales de 0.50 m c/u.

Calle 4C entre carreras 8 y 6.

Sección de la vía:

Calzada(s) 8.00m (*)

Zonas verdes laterales (franjas de amoblamiento) 2.00m c/u

Andenes laterales (franjas de circulación) 2.00m c/u

Total sección pública 16.00m

Antejardín (es) 3.00m c/u

Código sección vía 260A

Punto fijo: Eje por localizar en el sitio

(*): Incluye cunetas laterales de 0.50 m c/u.

Carrera B entre las calles 5 y 3

Sección de la vía:

Calzada(s) 7.00m

Zonas verdes laterales (franjas de amoblamiento) 1.00m c/u

Andenes laterales (franjas de circulación) 2.00m c/u

Total sección pública 13.00m.

Antejardín (es) 3.00 c/u.

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

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a **OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION** identificada con Nit. No. 890917007-7, debidamente apoderado por la señora **FABIOLA CALLE DE CALLE**, con cedula No. 21722413, en calidad de propietaria del predio localizado en la CL 50ES NRO 75A -109 (120/108), identificado con matrículas

RESOLUCIÓN No.C4- 1295 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Página 3 de 9

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



inmobiliarias No.001-598717, 001-598718, 001-598719 y código catastral No. 0010008809800020011000000000, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, PARA LA ETAPA 1, SUB ETAPA 3 DEL PROYECTO TROPICO, PLAN PARCIAL LA FLORIDA.**

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

Estrato:	Estrato 3
Área de Obra nueva en Vivienda	2611.05 m ²
Área total de construcción aprobada:	2611.05 m ²
Número de pisos generados:	5 y sótano.
Número de destinaciones generadas:	69 Viviendas.
Número de estacionamientos generados:	No genera.
Uso de la edificación:	Residencial.
Tipología del proyecto:	Multifamiliar.

AREAS DE CONSTRUCCION ETAPA 1 SUB-ETAPA 3 (TORRE VIP)	
N° DE APTOS TORRE 13	69
AREA APARTAMENTO	30.1
AREA PUNTO FIJO POR PISO	73.53
AREA CUARTOS TECNICOS TORRES	5.37
AREA APTOS TORRE	2076.9
AREA PUNTO FIJO TORRE	433.11
AREA CUARTO TECNICO TORRE	5.37
AREA TORRE TORRE 3	5.37
ADMINISTACIÓN	30.1
BODEGA	30.1
ZONA DE EMPLEADOS	30.1
TOTAL - SUB ETAPA 3	2611.05

LOTE, etapa 1, subetapa 3.				
FRENTE	Variable m	FONDO	Variable m	ÁREA
				1099.00 m ²

AREAS GENERALES	
Área construida en 1er piso:	435.18m ² .
Área construida en sótano:	435.175m ² .
Área construida en p. superiores:	1740.70m ² .
Área total construida:	2611.05m ² .
Numero de destinaciones:	69 viviendas.

RESOLUCIÓN No.C4- 1295 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



PARÁGRAFO 1: Que según lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 del 2014, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos:

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:

UAU	AREA BRUTA (M2)	CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO		TOTAL CESION EP	TOTAL CESION PARA VIAS
		EN SUELOS DE PROTECCION	POR FUERA DE SUELOS DE PROTECCION		
UAU 20	13.263				1.775

Las obligaciones de construcción de equipamientos son las siguientes:

UAU	EQUIPAMIENTOS FIJOS M2
20	226.5

El detalle de las áreas de cesión de vías es el siguiente:

CESIÓN DE SUELO PARA VÍAS PÚBLICAS Y CONSTRUCCIÓN DE VIAS PÚBLICAS (M2)							
CALLES							
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)	CALLE 3	CALLE 4C	CALLE 5	CALLE 5D	CALLE 5E	CALLE 6	VARIANTE EL VERGEL
UAU 20	0	0	718	0	0	0	0

CESION DE SUELO PARA VIAS PUBLICAS Y CONSTRUCCION DE VIAS PUBLICAS (M2)									
CARRERAS									
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA (UAU)	CARRERA A	CARRERA B	CARRERA C	CARRERA D	CARRERA DOS (CRA 2)	CARRERA CINCO (CRA 5)	CARRERA SIETE (CRA 7)	CARRERA OCHO (CRA 8)	CARRERA 6 Y/O VIA METROPOLITANA
UAU 20	0	1057	0	0	0	0	0	0	0

RESOLUCIÓN No.C4- 1295 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



044



CURADURIA URBANA CUARTA
Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006, en los suelos con tratamiento de Desarrollo con plan parcial las obligaciones urbanísticas y constructivas se aportan en el área objeto de planificación.

En todo caso deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con las cuantías y los procedimientos que para tal efecto establezca la Secretaría de Gestión y Control Territorial y el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las de polígono **SA_DE_5**, y las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018.

PARÁGRAFO 3: Los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y sellados hacen parte integral de esta Resolución.

PARÁGRAFO 4: Cualquier cambio o modificación que se pretenda realizar al proyecto aprobado con esta resolución, deberá ser previamente aprobado por el Curador Urbano.

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

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

RESOLUCIÓN No.C4- 1295 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

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

1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.

RESOLUCIÓN No.C4- 1295 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
3. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
4. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
5. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
6. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015.

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

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

ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de la licencia de construcción será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

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

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

RESOLUCIÓN No.C4- 1295 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA
 Municipio de Medellín
 Manuel José Vallejo Rendón
 3.353.411-1



NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los cuatro (4) días del mes de agosto de dos mil veintidos (2022).

Manuel José Vallejo Rendón
MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
 Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: Luis Guillermo Restrepo Quintana

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-1295 DEL 4 DE AGOSTO DE 2022

El día de hoy 05/08/2022, a las 11:50 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO Verónica Escobar

EL NOTIFICADOR Paula C

C.C. - 42824283

C.C. 1017242016

Nombre: Veronica Escobar D

Nombre: _____

Dirección: C43A#74-27 Teléfono: 2686600

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

Renuncia al término para interponer recursos: SI

NO

Firma: Veronica Escobar

Fecha: 05/08/2022

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 08/08/2022

Fecha certificación 08/08/2022

Manuel José Vallejo Rendón
MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
 Curador Urbano Cuarto de Medellín



Handwritten text in the upper middle section, possibly a title or header.

Main body of handwritten text, appearing to be a list or series of entries.

Second section of handwritten text, continuing the list or entries.

Third section of handwritten text, possibly a summary or conclusion.

Final line of handwritten text at the bottom of the page.

Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION
Sigla: No reportó
Nit: 890917007-7
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-029645-12
Fecha de matrícula: 15 de Julio de 1976
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 01 de Abril de 2024
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 43 A 14 - 27 Piso 5, Oficina 507
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: gestiondocumental@optima.com.co
optima@balanceyconsultores.com.co
Teléfono comercial 1: 2686600
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 43 A 14 - 27 Piso 5, Oficina 507
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: gestiondocumental@optima.com.co
optima@balanceyconsultores.com.co
Teléfono para notificación 1: 2686600
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó



Fecha de expedición: 07/01/2025 - 12:10:15 PM

Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

La persona jurídica OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por escritura pública No. 1257, otorgada en la Notaría 2a. de Medellín, el 10 de julio de 1976, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de julio de 1976, en el libro 9o folio 252 bajo el No. 1506, se constituyó la sociedad comercial de responsabilidad Limitada, denominada:

LUIS JAVIER ESCOBAR & CIA. LTDA

REFORMAS ESPECIALES

Escritura Pública No. 7754 de diciembre 26 de 1988 de la Notaría 12a. de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de marzo de 1989, con el No. 1982 del Libro IX, por medio de la cual la sociedad se TRANSFORMA de Limitada, a Comercial Anónima, denominándose: OPTIMA S.A. VIVIENDA Y CONSTRUCCION

Extracto de acta No. 72 del 19 de enero de 2018 de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de junio de 2018 con el No. 14800 del libro IX, mediante la cual se aprobó la transformación de la sociedad de Anónima a Sociedad por Acciones Simplificada y en adelante se denominará: OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La Sociedad tiene por objeto principal la promoción y ejecución de proyectos inmobiliarios de todo tipo, para lo cual podrá proceder a la adquisición a cualquier título de bienes inmuebles con destino a parcelarlos, urbanizarlos, construirlos, mejorarlos y enajenarlos bajo

Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

cualquier modalidad permitida por la ley.

Asimismo, hace parte de su objeto social la prestación de todos los servicios inherentes a la actividad inmobiliaria y al campo de los bienes raíces tales como, pero sin limitarse a ello:

a) La realización de estudios de factibilidad, la evaluación de proyectos y, en general, la realización de estudios económicos, técnicos, financieros, jurídicos, comerciales y de mercadeo para el desarrollo o ejecución de los proyectos de que trata este artículo, así como la realización de investigaciones y estudios sobre el mercado inmobiliario en general.

b) La consultoría y asesoría en el campo de los negocios sobre bienes raíces.

c) La promoción, gerencia y venta de proyectos, así como la prestación de servicios de posventa, tales como tramitación y cartera.

d) Los servicios de correduría de propiedad raíz, lo cual implica intervenir como agente intermediario en la compraventa y permuta de bienes inmuebles.

e) Los servicios de comisionista para la celebración y ejecución de negocios de toda índole sobre propiedad raíz.

f) La administración de bienes inmuebles de propiedad de terceros, con facultades para celebrar todo género de negocios jurídicos sobre los mismos, como contratos de arrendamiento, de administración, etc.

g) El avalúo y peritación sobre bienes raíces.

h) La prestación de servicios técnicos, asesorías, interventorías, diseños y programaciones en los campos de la arquitectura, ingeniería y construcción de cualquier tipo de inmueble.

i) El estudio, diseño, planeación, contratación y ejecución de obras civiles y construcciones, públicas o privadas.

j) La prestación de servicios técnicos en los diferentes campos de la ingeniería civil, de asesoría y de interventoría de obras.



Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

k) La gerencia o administración de sociedades que tengan dentro de su objeto social alguna actividad igual o similar a las enunciadas en este artículo.

En desarrollo de su objeto la sociedad podrá adquirir, dar o tomar en arrendamiento, gravar o limitar el dominio de toda clase de equipos, maquinarias, instalaciones, materiales y demás elementos empleados como auxiliares o destinados a la construcción de obras civiles y construcciones, o demás bienes que requiera; establecer talleres para la reparación, sostenimiento y reconstrucción de equipos; adquirir bienes raíces para uso de sus establecimientos, depósitos, plantas o sitios de trabajo, o para el desarrollo de su objeto, hipotecarlos, construirlos y explotarlos comercialmente o enajenarlos; producir materiales destinados a obras o construcciones, y explotar canteras, playas o demás depósitos naturales o yacimientos de materiales para construcción, con destino a sus obras o a la venta de los mismos, tomar dinero en mutuo, constituir, garantías sobre activos muebles o inmuebles y celebrar las operaciones financieras que permitan adquirir los fondos u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa; contratar la ejecución de obras o trabajos bajo las diferentes modalidades comerciales o administrativas de contratación; asociarse con terceros para la ejecución de obras o parte de la realización de proyectos específicos; subcontratar obras o parte de ellas; constituir compañías filiales para la explotación de cualesquiera actividades comprendidas en el objetos social, y tomar interés como partícipe o asociada de otras empresas de objeto análogo o complementario al suyo, hacer aportes en dinero, en bienes o en servicios a tales sociedades o empresas, enajenar sus cuotas, acciones o derechos en las mismas; fusionarse con ellas o absorberlas; celebrar toda clase de operaciones con títulos valores y contratos civiles, mercantiles, administrativos, laborales o de otro orden que sean necesarios o convenientes para el logro de sus fines propios tales como se describieron antes y, en general, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos de cualquier naturaleza que guarden relación directa de medio a fin con el objeto social indicando en este artículo, y todos aquellos que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones, legal o convencionalmente derivados de la existencia y de las actividades desarrolladas por la sociedad.

La sociedad podrá avalar, fiar y otorgar garantías reales o personales, para respaldar créditos contraídos por terceros, bien sean personas jurídicas o naturales.

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 07/01/2025 - 12:10:15 PM



Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

La Sociedad igualmente podrá desarrollar cualquier actividad lícita.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	:	\$60.000.000.000,00
No. de acciones	:	1.200.000,00
Valor Nominal	:	\$50.000,00

CAPITAL SUSCRITO

Valor	:	\$41.075.912.780,00
No. de acciones	:	821.518,2556
Valor Nominal	:	\$50.000,00

CAPITAL PAGADO

Valor	:	\$41.075.912.780,00
No. de acciones	:	821.518,2556
Valor Nominal	:	\$50.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

GERENTE GENERAL: La administración, gobierno y representación legal de la sociedad estará a cargo de un Gerente General, quien no será miembro de la Junta Directiva. El Gerente General será nombrado por la Junta Directiva para periodos de dos (2) años y tendrá tres (3) suplentes, designados en la misma forma y para el mismo periodo del principal, quienes podrán ser miembros socios o patrimoniales de la Junta Directiva. Los suplentes reemplazarán al Gerente General, en sus faltas accidentales, temporales o absolutas.

PARÁGRAFO: Los Suplentes del Gerente General podrán llevar la representación legal de la sociedad, celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social, sin ejercer las funciones de administración y gobierno de la misma.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FUNCIONES Y FACULTADES DEL GERENTE GENERAL: En ejercicio de sus funciones y dentro de los límites establecidos por los estatutos, el Gerente General podrá realizar todas las operaciones comprendidas en el objeto social principal. Así mismo, tiene las obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, tales como:

Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

- a) Presentar informes sobre el estado de los negocios sociales.
- b) Rendir cuentas de su administración.
- c) Presentar balances de fin de ejercicio con el estado de pérdidas y ganancias y anexos respectivos.
- d) Representar a la sociedad judicial o extrajudicialmente.
- e) Celebrar y ejecutar todos los actos y contratos comprendidos dentro del objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.

LIMITACIONES

Que entre las funciones de la Junta Directiva está la de:

Autorizar al Gerente General para celebrar operaciones comprendidas en el giro ordinario de la Compañía cuando su cuantía, en cada caso, sea igual o superior a MIL QUINIENTOS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.500 SMMLV), la misma autorización será necesaria en todas aquellas operaciones, que entendiéndose incluidas en el objeto social, según el artículo segundo de estos estatutos, no pertenezcan al giro ordinario, cualquiera que sea su valor.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 392, del 8 de febrero de 2024, de la Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de febrero de 2024, con el No. 5727, del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE GENERAL	RICARDO MESA QUINTERO	C.C. 8.026.626

Por Acta número 267 del 30 de julio de 2014, de la Junta Directiva, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 21 de agosto de 2014, con el No.15871 del libro IX, se designó a:

Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE	JUAN MANUEL GÓMEZ ROLDÁN	C.C 70.063.343

Por Acta número 311 del 2 de agosto de 2016, de la Junta Directiva, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 19 de agosto de 2016, con el No.18998 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE	CARLOS AUGUSTO ORDOÑEZ MOLINA	c.c 2.774.129
TERCER SUPLENTE DEL GERENTE	LUIS JAVIER ESCOBAR URREA	c.c 8.240.637

REPRESENTANTES LEGALES JUDICIALES

Por Acta No. 391, del 30 de noviembre de 2023, de la Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de enero de 2024, con el No. 1974, del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JUDICIALES	SUSANA ROBLEDO BETANCUR	C.C. 32.297.313

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 88 del 8 de agosto de 2023, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de noviembre de 2023, con el No. 41104 del Libro IX, se designó a:

NOMBRE	IDENTIFICACION
LUIS JAVIER ESCOBAR URREA	C.C. 8.240.637
JUAN MANUEL GOMEZ ROLDAN	C.C. 70.063.343
CARLOS AUGUSTO ORDOÑEZ MOLINA	C.C. 2.774.129
JORGE ANDRES TABARES ANGEL	C.C. 71.695.188
DIEGO MANTILLA ORTIZ	C.C. 71.739.067

Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 85 del 30 de marzo de 2022, de la Asamblea, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de junio de 2022, con el No. 21966 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
FIRMA REVISORA FISCAL	CROWE CO S.A.S.	NIT. 830.000.818-9

Por Comunicación del 25 de mayo de 2022, de la Firma Revisora Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de junio de 2022, con el No. 21966 del libro IX, se designó a:

REVISOR FISCAL PRINCIPAL	JHON MARIO CONDE ROMERO	1.005.996.269
REVISOR FISCAL SUPLENTE	ELOISA MARIA BARRERA BARRERA	43.577.505

Por Comunicación del 28 de noviembre de 2023, de la Firma Revisora Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de junio de 2024, con el No.25800 del Libro IX, se removió del cargo a ELOISA MARIA BARRERA BARRERA y se dejó vacante el cargo

PODERES

Acto: PODER_OTORGAMIENTO

Documento: ESCRITURA PÚBLICA Nro.: 2595 Fecha: 2023/12/20 DE LA NOTARÍA 2 DE MEDELLÍN.

Procedencia: REPRESENTANTE LEGAL

Nombre Apoderado: VERÓNICA ESCOBAR DÍAZ

Identificación: 42824283

Clase de Poder: ESPECIAL

Inscripción: 2024/01/10 Libro: 5 Nro.: 5

Facultades del Apoderado:

Por escritura pública No.2595 del 20 de diciembre de 2023 de la Notaría 2 de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de enero de 2024, con el No.5 del Libro V, Se confiere PODER ESPECIAL, AMPLIO Y



Fecha de expedición: 07/01/2025 - 12:10:15 PM

Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

SUFICIENTE, para que en nombre del Gerente General y, en consecuencia, en nombre de la sociedad, realice las siguientes actuaciones relacionadas, con procesos judiciales de la URBANIZACIÓN COLORS P.H., proyecto construido por ÓPTIMA S.A.S. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, en los que la Compañía sea parte demandada o interviniente: comparecer personalmente o mediante escrito ante cualquiera de las entidades, organismos, dependencias, divisiones, ramas o funcionarios de las instituciones que a continuación se indican, ubicadas o en funcionamiento dentro de la república de Colombia, en cumplimiento de diligencias, llamados o mandatos de cualquier tipo, en los que deba o quiera comparecer, suscribir o intervenir personalmente el representante legal, con el poder suficiente para recibir notificaciones, atender o responder requerimientos, oficios o consultas, atender visitas de carácter oficial, renunciar a términos, interponer recursos de cualquier tipo que sean que resulten necesarios o suficientes para agotar la vía gubernativa, interponer escritos o solicitudes de revocatoria directa de los actos, actuaciones o decisiones administrativas de cualquier tipo, revisar el expediente o solicitar copia de la documentación que estime conveniente; actuar en los procesos judiciales de la URBANIZACIÓN COLORS PH. en que sea parte demandante, demandada o interviniente la compañía; atender interrogatorios de parte, intervenir en diligencias o inspecciones judiciales; comparecer como testigo en representación de la compañía en cualquier actuación de carácter civil, judicial o administrativo de la URBANIZACIÓN COLORS P.H., y solicitar la práctica de pruebas en actuaciones adelantadas ante dichas entidades. A su vez, se le otorga las facultades de recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir, reasumir y terminar en cualquier actuación, situación o evento en la que la compañía resulte demandante o demandada.

El presente poder es delegable únicamente en los casos antes previstos.

El poderdante declara que ratifica todos los actos que hayan sido celebrados con antelación al otorgamiento del presente poder, para los cuales haya sido facultada la apoderada.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la Sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCION
E.P No.1564 del 12/06/1981 de Not.7 Med	3844 del 25/06/1981 del L.IX
E.P No.3367 del 06/12/1983 de Not.12 Med	8329 del 15/12/1983 del L.IX

Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

E.P No.7754	del 26/12/1988	de Not.12	Med 1982	del 16/03/1989	del L.IX
E.P No.1719	del 04/04/1991	de Not.12	Med 3210	del 19/04/1991	del L.IX
E.P No.31	del 07/01/1994	de Not.20	Med 167	del 12/01/1994	del L.IX
E.P No.383	del 20/12/1994	de Not.26	Med 13356	del 23/12/1994	del L.IX
E.P No.919	del 08/08/1995	de Not.26	Med 8053	del 10/08/1995	del L.IX
E.P No.4001	del 21/12/1995	de Not.9	Med 475	del 19/01/1996	del L.IX
E.P No.1321	del 28/08/1996	de Not.26	Med 9381	del 28/10/1996	del L.IX
E.P No.1688	del 01/07/2008	de Not.26	Med 10959	del 19/08/2008	del L.IX
E.P No.1958	del 27/10/2009	de Not.22	Med 17249	del 03/12/2003	del L.IX
E.P No.2623	del 03/11/2010	de Not.22	Med 4264	del 15/03/2011	del L.IX
E.P No.3237	del 05/12/2011	de Not.22	Med 21915	del 12/12/2011	del L.IX
E.P No.3214	del 02/12/2013	de Not.22	Med 23394	del 19/12/2013	del L.IX
E.P No.1598	del 11/08/2016	de Not.2	Med 18997	del 19/08/2016	del L.IX
E.P No.3223	del 01/12/2016	de Not.22	Med 28157	del 19/12/2016	del L.IX
E.P No.2852	del 04/12/2017	de Not.22	Med 30244	del 27/12/2017	del L.IX
E.acta No.72	del 19/01/2018	de Asamblea	14800	del 06/06/2018	del L.IX
Acta No.87	del 31/07/2023	de Asamblea	38660	del 31/10/2023	del L.IX
Acta No.89	del 07/03/2024	de Asamblea	10373	del 18/03/2024	del L.IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

Actividad secundaria código CIIU: 4112

Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figuran matriculados en esta Cámara de Comercio los siguientes establecimientos de comercio/sucursales o agencias:

Nombre: OPTIMA VIVIENDA Y CONSTRUCCION
Matrícula No.: 21-139495-02
Fecha de Matrícula: 15 de Julio de 1976
Ultimo año renovado: 2024
Categoría: Establecimiento-Principal
Dirección: Carrera 43 A 14 27 p-5 of 507
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 862 FECHA: 2023/12/12
RADICADO: 05001 31 03 008 2023-00357-00
PROCEDENCIA: JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD, MEDELLÍN
PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: URBANIZACIÓN CHABLISS P.H.
DEMANDADA: OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: OPTIMA VIVIENDA Y CONSTRUCCION
MATRÍCULA: 21-139495-02
DIRECCIÓN: CARRERA 43 A 14 27 P-5 OF 507 MEDELLÍN
INSCRIPCIÓN: 2023/12/13 LIBRO: 8 NRO.: 4391

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 554 FECHA: 2024/11/01
RADICADO: 05001 31 03 017 2024 00318 00
PROCEDENCIA: JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALDIAD DE MEDELLIN
PROCESO: VERBAL -ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE: URBANIZACIÓN COLORS P.H.
DEMANDADO: OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: OPTIMA VIVIENDA Y CONSTRUCCION
MATRÍCULA: 21-139495-02
DIRECCIÓN: CARRERA 43 A 14 27 P-5 OF 507 MEDELLÍN
INSCRIPCIÓN: 2024/11/18 LIBRO: 8 NRO.: 4272

Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Nombre: RENOVACION URBANA
Matrícula No.: 21-372932-02
Fecha de Matrícula: 19 de Diciembre de 2002
Ultimo año renovado: 2024
Categoría: Establecimiento-Principal
Dirección: Carrera 43 A 14 13 LOCAL 502
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 554 FECHA: 2024/11/01
RADICADO: 05001 31 03 017 2024 00318 00
PROCEDENCIA: JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALDIAD DE MEDELLIN
PROCESO: VERBAL -ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE: URBANIZACIÓN COLORS P.H.
DEMANDADO: OPTIMA S.A.S VIVIENDA Y CONSTRUCCION
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: RENOVACION URBANA
MATRÍCULA: 21-372932-02
DIRECCIÓN: CARRERA 43 A 14 13 LOCAL 502 MEDELLÍN
INSCRIPCIÓN: 2024/11/18 LIBRO: 8 NRO.: 4271

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

TAMAÑO DE EMPRESA



Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es mediana.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$16,739,770,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

.....
.....
.....
.....
.....

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 07/01/2025 - 12:10:15 PM



Recibo No.: 0027534355

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lbnfabnaabKGknFi

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
Vicepresidente de Registros