

ESCRITURA NÚMERO:

NATURALEZA DEL ACTO: - LIBERACIÓN DE HIPOTECA – TRANSFERENCIA A TÍTULO DE COMPRAVENTA– SUBSIDIO - PATRIMONIO DE FAMILIA

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS

A:«A_FAVOR_DE__»

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACION -----

MATRÍCULA

INMOBILIARIA:

«Hoja1MATRÍCULA_INMOBILIARIA__1»«Hoja1MATRÍCULA_INMOBILIARIA__»

CODIGO CATASTRAL:

UBICACIÓN del PREDIO

MUNICIPIO

VEREDA

URBANO X

APARTADÓ

DIRECCION: «INMUEBLES», del Municipio de Apartadó. -----

----- DATOS DE LA ESCRITURA -----

ESCRITURA No.	DÍA	MES	AÑO	NOTARIA de ORIGEN	CIUDAD
			2024	UNICA	APARTADÓ

ACTO – CÓDIGO - NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO- VALOR

LIBERACIÓN DE HIPOTECA «DESAFECTACIÓN» \$

TRANSFERENCIA A TÍTULO DE COMPRAVENTA «PRECIO»

HIPOTECA «PRÉSTAMO_CORPORACION»

SUBSIDIO «SUBSIDIO_1»

PATRIMONIO DE FAMILIA

PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA

DERECHO DE PREFERENCIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN No.

BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

NIT. 860.035.827-5

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA

FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS

NIT. 830.053.812-2

AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT. 900.970.319-1

«A_FAVOR_DE__»

C.C. «CEDULAS_Nro»

ACTO No. 1:

Compareció **OLGA LUCIA SALDARRIAGA NOREÑA** mayor de edad, vecino(a) de Apartadó (Ant.), identificado(a) con cédula de ciudadanía Nro. **43.534.831** expedida en Medellín, quien obra en su condición de Apoderado del BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A., que podrá girar bajo la denominación de BANCO DE AHORRO Y VIVIENDA AV. VILLAS, BANCO AV VILLAS O AV VILLAS, según Poder otorgado por la Doctora MARIA LUZ MUNEVAR TORRES, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 51.737.340 expedida en Bogotá, mediante Escritura Pública No. 3489 del 18 de octubre de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá, en su calidad de Vicepresidente Jurídico – Secretario General del BANCO COMERCIAL AV VILLAS, Nit. 860.035.827 – 5 en adelante AV VILLAS Sociedad Comercial domiciliada en Bogotá, con Permiso de Funcionamiento prorrogado por Resolución Número 3.352 del 21 de Agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1.992) de la Superintendencia Bancaria protocolizado mediante Escritura Pública Número Siete Mil Ochocientos Quince (7.815) del Siete (07) de Octubre de Mil Novecientos Noventa y Dos (1.992) de la Notaría Quinta (5a.) del Círculo de Bogotá, todo lo cual consta en los documentos que se anexan para que se protocolicen con éste instrumento, manifestó: -

PRIMERO: Que por Escritura Pública Número 160 del 28 de enero de 2000 de la Notaría Veintitrés (23) de Santafé de Bogotá D.C. se protocoliza la Resolución 030 del 07 de enero del año 2000 por medio de la cual la Superintendencia Bancaria autoriza el acuerdo de fusión por absorción de AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA, por parte de la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse. Así mismo modifica su denominación social por CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS que podrá girar bajo la denominación AV VILLAS; posteriormente, por Escritura pública No. 912 de Marzo 21 de 2002 de la Notaria Veintitrés (23) de Bogotá D.C. se protocolizó su conversión en Banco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 546 de Diciembre 23 de 1999, bajo la denominación de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., podrá bajo la denominación Banco de Ahorro y Vivienda AV. Villas, Banco Comercial e Hipotecario

AV. Villas, Banco AV. Villas o AV VILLAS; por Escritura Pública 1.284 del 23 de abril de 2002, reforma el artículo 1º. de los estatutos en cuanto a la denominación que puede utilizar el Banco, de acuerdo con su naturaleza. En consecuencia, la entidad se denomina Banco Comercial AV Villas S.A., que podrá girar bajo la denominación de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. -----

SEGUNDO: Que por escritura pública número del () de de dos mil veintitrés (2023) de la Notaría Veinte (20) de Medellín, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y Administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, constituyó hipoteca de mayor extensión a favor del **BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A.** en su calidad de acreedor (EL BANCO) sobre el inmueble de mayor extensión distinguido con el folio de Matricula Inmobiliaria número **008-75562**, situado en el Municipio de Apartadó, departamento de Antioquia.-----

TERCERO: Que por medio de la escritura pública No del () de de 2024 de la Notaria Veinte (20) de Medellín, la matrícula de Mayor extensión fue sometida a Reglamento de Propiedad Horizontal creando entre otras MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO **008-75562** -----

CUARTA: Que sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número del () de de dos mil veintitrés (2023) de la Notaría Veinte (20) de Medellín, DEBIDAMENTE REGISTRADA, LIBERA PARCIALMENTE del gravamen hipotecario constituido, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y Administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, EL SIGUIENTE INMUEBLE: **CASA xxxx DE LA UNIDAD RESIDENCIAL CAOBA DE LOS MADEROS P.H., del Municipio de Apartadó.**-----

CODIGO CATASTRAL:

TERCERO: Que por medio de la escritura pública No X.XXXX del () de de 2024 de la Notaria Veinte (20) de Medellín, la matrícula de Mayor extensión fue sometida a Reglamento de Propiedad Horizontal creando entre otras MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO **«Hoja1MATRICULA_INMOBILIARIA__»**

CUARTA: Que sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número del () de de dos mil veintitrés (2023) de la Notaría Veinte (20) de Medellín, DEBIDAMENTE REGISTRADA, LIBERA PARCIALMENTE del

gravamen hipotecario constituido, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y Administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDELA VIS, EL SIGUIENTE INMUEBLE: «INMUEBLES», del Municipio de Apartadó.-----

CODIGO CATASTRAL «numero catastral»:

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO:
«Hoja1MATRICULA_INMOBILIARIA__» -----

ACTO No. 2. TRANSFERENCIA A TÍTULO DE COMPRAVENTA -----

Compareció: **I) GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN** como apoderado especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, según acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexan para su protocolización, en ejercicio del poder especial que le confirió el Suplente del Presidente, la señora **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 43.733.043, documento que debidamente reconocido ante Notario Público anexa para su protocolización y de cuya vigencia y alcance se hace expresamente responsable, en adelante **LA FIDUCIARIA**, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDELA VIS**, con **NIT 830.053.812-2**, con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, el cual fue constituido mediante documento privado del tres (03) de febrero de 2020, fideicomiso que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará el **FIDEICOMISO**, así como **II) GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN**, mayor de edad, domiciliada en Apartadó (Ant.), identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.998.491 de Medellín, quien obra en nombre y representación de **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.** en su calidad de apoderado(a) especial, de conformidad con poder especial otorgado por escritura pública No. el de 202 , por la Notaria 20 de Medellín, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha once (11) de abril de dos mil dieciséis (2016), con domicilio en el Municipio de El Carmen de Viboral, identificada con NIT. 900.970.319-1 todo lo cual

presente acto a transferir, en los términos establecidos en el presente instrumento, la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) antes mencionadas. -----

Previas las consideraciones enunciadas, las partes acuerdan las siguientes cláusulas: ---

----- CLÁUSULAS -----

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: En virtud del presente instrumento, **LA FIDUCIARIA**, en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDELA VIS, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y éste(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que el **VENDEDOR** en la actualidad tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

«LINDEROS_ » -----

Al(a los) anterior(es) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). **«Hoja1MATRICULA_INMOBILIARIA_»** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de la cabida y los linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. Dentro de la venta quedaran incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien al inmueble objeto de esta transferencia. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El inmueble antes descrito hace parte integrante del proyecto Maderos Ciudadela, específicamente de su tercera etapa denominada **CAOBA DE LOS MADEROS**, situada en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, construida sobre parte del lote de terreno que a continuación se describe: -----

LOTE - DESTINADO AL DESARROLLO DE LA UNIDAD RESIDENCIAL CAOBA DE LOS MADEROS. Lote de terreno RESTANTE DE UNA MAYOR EXTENSION situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), con un área aproximada de XXXXX mts2. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos y X punto de partida que contiene PLANO RPH XX CONSTITUCIÓN URBANISMO MADEROS ETAPA 3, que se protocoliza con esta escritura. Inmueble que se identifica con la **MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 008-75562** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Apartadó. -----

La construcción de la tercera etapa del Proyecto Maderos Ciudadela, denominada "Caoba de los Maderos" que accede al terreno, fue levantada por el **FIDEICOMITENTE**, con sujeción a la licencia de construcción número xxx Secretaria de Planeación y Control Territorial del Municipio de Apartadó Resolución número No. xxx del xx de de 20xx expedida por la misma entidad y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por el **FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual el **FIDEICOMITENTE** declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS COMPRADORES**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO TERCERO. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La **tercer** etapa del proyecto Maderos Ciudadela denominada **CAOBA DE LOS MADEROS**, fue sometida al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, mediante reglamento que fue elevado a escritura pública número **x.xxx del de de 2024 de la Notaría Veinte (20) de Medellín, debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó**, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. -----

PARÁGRAFO CUARTO: La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común, todo de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO. VIS: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE** que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social tal y como consta en la Resolución No. xxx del de de 2023, expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Apartadó. -----

PARÁGRAFO SEXTO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** quedará(n) facultado(s) para incorporar dicho texto en las futuras enajenaciones que efectúen sobre el bien inmueble objeto de la venta contenida en el presente instrumento público, siempre y cuando cumpla con los requisitos legales para ello. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El derecho a las ampliaciones en el(los) inmueble(s) tiene una vigencia de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. xxx expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Apartadó hasta el xx de xxxxxxxx de 202x. En caso de cualquier reforma o ampliación a los bienes de dominio privado diferente a la aprobación

o no prevista en la citada resolución y en los planos aprobados por la Secretaría de Planeación o posterior al tiempo de vigencia de la resolución, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá(n) tramitar el respectivo permiso ante Planeación o la autoridad competente. -----

CLÁUSULA SEGUNDA. TRADICIÓN: El (los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue (ron) adquirido (s) así: -----

1. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, identificado con NIT. **830.053.812-2**, adquirió el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 008 – 75562, por transferencia a título de compraventa efectuada por **FINCA LA URBANA S.A.**, identificada con Nit. 811.032.606-2 según consta en la Escritura Pública número mil xxxxx (x.xxx) otorgada el xxxxxxxx () de de dos mil (202x) ante la Notaría veinte (20) del Círculo Notarial de Medellín debidamente registrada el xx de xxxxx de 202x,. Posteriormente, mediante escritura pública número x.xxx del xx de xxxxx de 202x de la Notaría Veinte (20) de Medellín, dicho inmueble fue objeto de declaraciones de constitución de urbanización, dando origen, entre otros al inmueble sobre el cual se construye la tercera etapa del proyecto Maderos Ciudadela denominada **CAOBA DE LOS MADEROS**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **008-75562**, el cual por ese mismo instrumento público se sometió al régimen de propiedad horizontal, surgiendo, entre otros, los inmuebles objeto del presente contrato. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Que, sobre el predio referido con anterioridad, se aprobó la tercera etapa **CAOBA DE LOS MADEROS** del Proyecto Urbanístico denominado “Maderos Ciudadela”, de conformidad a los siguientes Actos Administrativos que se anexan para su protocolización, expedidos por la **Secretaría de Planeación del Municipio de Apartadó**. -----

2. La construcción, por haberla levantado por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE** con los recursos de **EL FIDEICOMISO**, aportados de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil y con un crédito de constructor profesional otorgado por el **BANCO AV. VILLAS S.A.** -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA FIDUCIARIA** comparece en este contrato únicamente como propietaria del(os) bienes, por lo cual no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **AVANCE CONSTRUCTORA S. A.S.** -----

CLÁUSULA TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: La sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto de transferencia, está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demandas, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal de Maderos Ciudadela tercera etapa denominada CAOBA DE LOS MADEROS, al que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y de una hipoteca abierta sin límite en la cuantía que en mayor extensión constituyó el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, para desarrollar el proyecto, a favor del BANCO AV. VILLAS S.A., como consta en la Escritura Pública número XXXX mil XXXXXXXX XXXXX y XXXXX (X.XXX) otorgada el xxxxxx () de xxxxxx de dos mil xxxxxxxx (202x), ante la Notaría veinte (20) del Circulo Notarial de Medellín, gravamen del cual se desafecta el inmueble en este mismo instrumento. ----

En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE** en el contrato de fiducia mercantil, del cual surgió el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, de conformidad con lo estipulado en el documento privado del treinta (31) de mayo de 2021, asumió la responsabilidad que pudiere generarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto que se deriven del lote identificado con el número de **matrícula inmobiliaria número 008-75562** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, que es aquel del que surgió el inmueble de mayor extensión en el que se aprobó la tercera etapa "Caoba de los Maderos" del Proyecto Urbanístico denominado "**MADEROS CUIDADELA**" por la Secretaria de Planeación del Municipio de Apartadó según Resolución No. xxx del xx de de 20xx. De acuerdo a lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, el **FIDEICOMITENTE** quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el PROYECTO y a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** junto con el **FIDEICOMITENTE** quedan facultados para enajenar o constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín,

sobre el lote donde se construye la tercera etapa "Caoba de los Maderos" del proyecto Maderos Ciudadela, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por dicha empresa prestadora de servicios. También quedan autorizados para constituir, si así se requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen a la tercera etapa del proyecto "**CAOBA DE LOS MADEROS**" o a estos predios la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s) se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la tercera etapa del proyecto Maderos Ciudadela denominada "**CAOBA DE LOS MADEROS**" sin requerir autorización o comparecencias adicionales por parte del **FIDEICOMISO** o del **FIDEICOMITENTE** a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

CLÁUSULA CUARTA. PAZ Y SALVOS: **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, contribuciones de valorización, hasta la fecha de la firma de la promesa de compraventa. **EL FIDEICOMITENTE** asumirá el impuesto predial del lote de mayor extensión hasta la fecha de la entrega material del bien, a partir de ese momento será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el pago de cualquier suma por cualquier concepto, como gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, tales como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., el pago de las expensas necesarias o cuotas ordinarias y/o extraordinarias para la administración, conservación y reparación de la urbanización o conjunto, y sus bienes comunes. Igualmente, las primas de seguro serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble. Todo lo anterior, de acuerdo a lo establecido en la promesa de compraventa suscrita entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: El **FIDEICOMITENTE** concurrirá a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra éstos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior el **FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Trimestral del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma.

Adicionalmente **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

CLÁUSULA QUINTA: PERMISO DE ENAJENACIÓN: Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de esta compraventa es destinado a vivienda, se deja expresa constancia de que se procedió a la radicación, ante la autoridad municipal competente, de los documentos necesarios para proceder a la enajenación, dando así cumplimiento al Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, en concordancia con el Parágrafo Único del Artículo 1° del Decreto 2180 de 2006". **EL FIDEICOMITENTE** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Apartadó, la documentación señalada en el artículo 71 de la ley 962 de julio 8 de 2005, en concordancia con el parágrafo único del artículo 1° del Decreto 2180 de 2006, como consta en el **Certificado expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Apartadó, con radicado No. XXXX-XXXX del XX de septiembre de 2023.** -----

CLÁUSULA SEXTA: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Que la tercera etapa CAOBA DE LOS MADEROS del proyecto de vivienda Maderos Ciudadela, cuenta con aprobación de Licencia de Urbanismo No. 013 de 2022 según resolución 015 de 2022, Licencia de Construcción No. XXX de 2023, Según resolución No. XXX de xxxxxx xx de 2023, expedidas por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Apartadó. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio de la venta lo constituye la suma de: «PRECIO», precio total que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** ha(n) pagado así: -----

1) La suma de «**VALOR_RECIBIDO**» de contado, que **LA FIDUCIARIA** declara recibidos a entera satisfacción a la fecha. -----

escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y el **FIDEICOMITENTE**, respectivamente; iv. que el precio incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v. que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vi. que la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocero y administrador del **FIDEICOMISO** que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del precio del inmueble objeto de transferencia.

CLÁUSULA OCTAVA. INTERESES: Sobre la suma aquí descrita **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del uno por ciento (1%) mensual.

CLÁUSULA NOVENA. AUTORIZACIÓN: **ALIANZA FIDUCIARIA, S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDELA VIS** y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) expresa e irrevocablemente al **BANCO AV VILLAS S.A.**, para que el producto del préstamo que se le otorgue a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea abonado directamente a la (s) obligación (es) que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDELA VIS** tenga a favor del Banco y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada directamente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDELA VIS**, aceptamos que el desembolso que se efectuará una vez el **VENDEDOR** y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cumplan con los requisitos exigidos por el Banco y firme debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza el **BANCO AV. VILLAS S.A.** -----

CLÁUSULA DÉCIMA: ENTREGA: A la fecha de firma de la presente escritura, **EL FIDEICOMISO** y **EL FIDEICOMITENTE** ya ha hecho entrega real y material del (los) inmueble(s) a **(LOS) COMPRADORES**, con todos los derechos y acciones consiguientes, por su situación y linderos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores y **EL(LOS) COMPRADORES** los declararon recibido(s) a satisfacción, por lo cual declara(n) a paz y a salvo al **FIDEICOMITENTE** frente a esta obligación, así como al **FIDEICOMISO** y al **VENDEDOR**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE** hace entrega del (los) inmueble (s) con sus correspondientes redes para la instalación de energía, acueducto, alcantarillado, gas y las obras exigidas por Planeación Municipal o la entidad que asuma sus funciones. ----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL FIDEICOMITENTE** advierte que en el contrato no incluye pares ni aparatos telefónicos, ni de internet, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del(os) inmueble(s) objeto de esta transferencia, así fuere a título de mera tenencia, son de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros, que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE**. El(os) inmueble(s) objeto de transferencia se entrega(n) en obra gris, con algunos elementos acabados básicos de acuerdo a las especificaciones de construcción, por lo tanto, NO se otorga garantía sobre acabados que no se encuentren en el acta de entrega o que no sean ejecutados o instalados por **EL FIDEICOMITENTE**. Si los acabados básicos son intervenidos o modificados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estos perderán su garantía. Los acabados entregados tendrán garantía, según la legislación aplicable, por el término de un (1) año contado a partir de la entrega de la tenencia del(os) inmueble(s), plazo que aplica igualmente respecto de las zonas y bienes comunes de la Urbanización a partir de la entrega del(os) bien(es). Conforme a la ley, la garantía de estabilidad de la obra es de diez (10) años contados a partir de la entrega. Si efectuada la entrega del(os) inmueble(es) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** realiza(n) modificaciones al bien objeto de transferencia, el **FIDEICOMITENTE**, no responderá por los daños que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el(os) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.. ----

PARÁGRAFO CUARTO. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA. **EL FIDEICOMITENTE**, se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o de cualquiera de los usuarios del inmueble, o, que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o cualquiera de los usuarios del inmueble no atendió las instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario o del propietario, el cual declara haber recibido **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a la fecha del presente instrumento, o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida. -

PARÁGRAFO QUINTO: No obstante, el término convenido para la entrega, **LA FIDUCIARIA** no es urbanizador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella, esta obligación corresponde única y exclusivamente en cabeza de la constructora. **EL FIDEICOMITENTE**, queda exonerado de toda responsabilidad por demora en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto o alcantarillado, por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de su parte, por lo cual en estos casos no habrá lugar al pago de indemnización o sanción alguna a su cargo. -----
No obstante, a la fecha de firma de la presente escritura, el FIDEICOMITENTE, que tenía la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos ya ha hecho entrega real y material del(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia a EL(LOS) COMPRADOR(ES), quien(es) lo(s) declara(n) recibido(s) a satisfacción, y declara(n) a paz y a salvo al FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DERECHOS DE COPROPIEDAD: Como la urbanización está sometida al régimen de propiedad horizontal, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** además del dominio sobre los bienes exclusivos determinados en esta escritura, adquiere (n) junto con los demás copropietarios dominio sobre los bienes y zonas comunes que trata el reglamento, en las proporciones en él indicadas, quedando sujeto (s) a las disposiciones que sobre obligaciones, derechos y prohibiciones contiene dicha norma. -----

PARÁGRAFO: DESENGLOBE CATASTRAL: **EL FIDEICOMITENTE** radicó solicitud de desenglobe catastral de los inmuebles que integran la segunda etapa del proyecto Maderos Ciudadela denominada CAOBA DE LOS MADEROS ante la SUBSECRETARIA DE CATASTRO – SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE APARTADÓ. El pago del valor del impuesto predial correspondiente a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que aquí se transfiere(n), corresponde a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** según lo descrito en la promesa de compraventa y en el presente instrumento. -----

DÉCIMA SEGUNDA. GASTOS: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la compraventa, serán cubiertos en un CIENTO POR CIENTO (100%) por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**; de igual manera, los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de esta transferencia serán, exclusivamente, por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(las) unidad(des) respecto de la cual se

vincula(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** (derechos notariales, impuesto de registro, y derechos de registro) serán por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Los gastos notariales, así como los gastos del impuesto de rentas departamentales y los derechos de registro (anotación en registro), derivados de desafectación de la hipoteca de mayor extensión, serán de cargo exclusivo del **FIDEICOMITENTE**. -----

DÉCIMA TERCERA. GESTIÓN DE ALIANZA FIDUCIARIA: La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del contrato de fiducia indicado, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor. **LA FIDUCIARIA**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, gerente, interventor y vendedor, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto de Construcción Maderos Ciudadela – **TERCERA ETAPA CAOBA DE LOS MADEROS** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.-----

ACEPTAMOS: Presente(s) en este acto **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** «**A_FAVOR_DE__**», de las condiciones civiles antes anotadas, y manifestó (aron): -----

A. Que en el presente acto obra (n) en su (s) propio(s) nombre(s) y que conocen el Contrato de Fiducia de Administración constituido mediante documento privado el tres (03) de febrero de 2.020. -----

B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de compraventa del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. -----

C. Declara(n) a paz y a salvo al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** respecto del beneficio que le correspondía en el mismo, al igual que declara(n) a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA** a paz y salvo respecto de las instrucciones que le impartieron, así como en relación con la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA** y **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S** cumplieron con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil y la promesa de compraventa antes mencionada, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra

ALIANZA FIDUCIARIA ni contra el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, ni contra **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.** por ningún concepto.—

De acuerdo a lo anterior, con el otorgamiento de la presente escritura, tanto la sociedad **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.**, así como la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, dan cumplimiento a la totalidad de las obligaciones surgidas del contrato de fiducia mercantil y de la promesa de compraventa, celebrada entre el **FIDEICOMITENTE** y **EL (LOS) COMPRADORES** dejando por tanto este(os) último(s) libres e indemnes a las primeras.

D. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el(los) inmueble(s) objeto de esta venta, así como las zonas comunes del proyecto y que ha(n) recibido de manos de **EL FIDEICOMITENTE** el MANUAL TECNICO PARA EL COPROPIETARIO o el documento que haga sus veces, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. -----

E. Que con el otorgamiento de este instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre aquel y el **FIDEICOMITENTE** sobre el inmueble objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido que el **FIDEICOMITENTE** cumplió estrictamente con las cláusulas estipuladas a su favor en tal contrato y por tanto, declara(n) a paz y salvo a la sociedad **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.** por todo concepto con respecto a las obligaciones que este adquirió para con él(ellos), incluyendo, pero sin limitarse a: las condiciones de entrega material, y si aplicare, al reconocimiento de intereses y pago de indemnizaciones entre otros.-----

F. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el proyecto Maderos Ciudadela en su segunda etapa **CAOBA DE LOS MADEROS** y el reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. -----

G. Que conoce(n) y acepta(n) que **LA FIDUCIARIA** no es gerente del proyecto, ni constructor, ni interventor por lo que no está obligada frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a responder por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, los precios de las unidades, por la entrega de las mismas, así como por ningún aspecto técnico relacionados con la construcción del(los) inmueble(s) que adquiere(n) lo cual es de responsabilidad exclusiva de la sociedad **AVANCE CONSTRUCTORA S. A. S.** -----

H Suscribe(n) la presente escritura de transferencia bajo el entendido de que **LA FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, participaron en el desarrollo del proyecto ni como constructor, ni como interventor, ni de

manera alguna; ni tuvieron injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo la etapa del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a **LA FIDUCIARIA**, ni al **FIDEICOMISO**. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. -----

I Que se declara(n) deudor(a)(es) del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** por la suma de «**PRESTAMO_CORPORACION**» y se obliga(n) a cancelarla con el producto de un crédito que le ha otorgado al entidad de crédito bancaria denominada BANCO AV. VILLAS S.A. de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) a esta entidad abonar el valor correspondiente del crédito, al saldo de la deuda que tenga **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** con BANCO AV. VILLAS S.A. o a entregar dicha suma directamente al FIDEICOMISO si no se tiene saldo vigente con el BANCO AV. VILLAS S.A. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a realizar, en un plazo de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por BANCO AV. VILLAS S.A., para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconocerá y pagará por mora un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigente, sin perjuicio de que el **VENDEDOR**, como vocera de **EL FIDEICOMISO**, pueda ejercer acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada. -----

RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA: Las partes renuncian a toda acción y/o condición resolutoria que pueda derivarse del presente instrumento, por lo cual, este título se otorga en forma firme e irresoluble. En especial, renuncian al ejercicio de la acción y/o condición resolutoria que pueda derivarse del precio y la forma de pago o de la no entrega de los inmuebles objeto de la transferencia aquí contenida. -----

DECLARACIONES SOBRE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: -----

De conformidad con el Artículo 6° de la ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 de noviembre 25 de 2003, la fiduciaria como vocera del fideicomiso

inmobiliario en mención, manifestó bajo la gravedad de juramento, que el inmueble objeto de esta compraventa, NO se encuentra afectado a vivienda familiar. -----

Para dar cumplimiento a lo **previsto en la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2003**, el Notario pregunto a la parte compradora, bajo la gravedad del juramento: Que si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho, a lo cual respondió: mi (nuestro) estado civil es **«ESTADO_CIVIL»**, manifiesta(n) bajo la gravedad de juramento que **NO** posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, **SI** cumple(n) con los requisitos para afectar a vivienda familiar el inmueble objeto de venta y es su voluntad **NO** afectar a vivienda familiar. -----

En este estado comparece **GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía Número 42.998.491, quien obra en nombre y representación de **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.** con Nit. 900.970.319 – 1, en su calidad de apoderado(a) especial de conformidad con poder especial otorgado por escritura pública No. el de 202x, de la Notaria 20 de Medellín, sociedad legalmente constituida por documento privado del once (11) de abril de dos mil dieciséis (2.016) domiciliada en El Carmen de Viboral, documento que se adjunta al presente contrato y manifestó: -----

1. Que acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por **LA FIDUCIARIA** como Vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**. -----

2. Que conoce y acepta expresamente que **LA FIDUCIARIA** comparece a suscribir esta Escritura, solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el Contrato de Fiducia. -----

3. Que, en su condición de constructores del proyecto se obligan a salir al saneamiento de la construcción del(os) bien transferido(s) por este contrato en los casos de ley ante **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y, por la construcción y terminación del proyecto Maderos Ciudadela – segunda etapa CAOBA DE LOS MADEROS, con las especificaciones acordadas para la entrega del inmueble, por la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias del constructor, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y que, en todo caso, sustituirá económica, procesal y extraprocesalmente a **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, en el evento de ser requeridos por los conceptos antedichos. -----

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

5. Que declara a paz y salvo a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

ACTO No. 4.

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA EN PRIMER GRADO A FAVOR DE – BANCO AV. VILLAS S.A. -----

Compareció(eron) «**A_FAVOR_DE_**», mayor(es) de edad y domiciliado(s) en _____ (_____), ciudadano(s) _____, identificado(s) con la(las) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil _____, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en nombre y representación en su condición de apoderado especial de _____ de conformidad con poder especial que se protocoliza con el presente instrumento) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)** y manifestó(arón):

Primero: Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor del **Banco Comercial AV Villas S.A. NIT 860.035.827-5**, establecimiento de crédito con domicilio en Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **«INMUEBLES»**

Parágrafo Primero: No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal: El (edificio, conjunto o agrupación) del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No. Dos mil ochocientos noventa y cinco (2.895) del veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2.022) otorgada en la Notaría Veinte (20) de Medellín, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria

número(s) «**Hoja1MATRICULA_INMOBILIARIA__**» de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó.

Segundo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por compra hecha a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS a título de compraventa, como consta en el segundo acto de la presente escritura.

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s), «A_NOMBRE_DE__»** por la suma de _____ (\$_____) pesos moneda corriente, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien

se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)** y/. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado en MONEDA LEGAL COLOMBIANA por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **EL Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. **Parágrafo:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que

cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya; (f) que conoce(n) y acepta(n) que **El Acreedor** desembolsará los dineros correspondientes al crédito aprobado, de acuerdo con sus recursos y disponibilidades y siempre y cuando se hayan cumplido los siguientes requisitos: (i) Si el crédito aprobado es para abonar a un crédito constructor otorgado previamente por **El Acreedor**, que el constructor anterior propietario del (los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por medio de esta escritura, se encuentre al día en el pago de intereses del crédito a su cargo otorgado por **El Acreedor** para la construcción del(de los) inmueble(s) objeto de este instrumento. Así mismo, que se cancele la prorrata del crédito otorgado para la construcción asignada al (a los) inmueble(s) objeto de esta hipoteca, bien porque el valor del crédito que se otorgará a **el (los) Hipotecante(s)** cubre dicha prorrata o bien porque el constructor anterior propietario ha cubierto la diferencia. (ii) Si el crédito aprobado es para cancelar un crédito individual previamente otorgado por **El Acreedor**, que se cancele la diferencia que resulte entre el valor del crédito aprobado y el saldo de la obligación existente a cargo del anterior propietario de(los) inmueble(s) que se

hipoteca(n) por medio de esta escritura, siendo cancelada por **el(los) Hipotecante(s)** o bien porque el anterior propietario ha cubierto la diferencia. (iii) Que según el análisis de **El Acreedor, el(los) Hipotecante(s)** no haya(n) desmejorado su capacidad de pago ni su comportamiento crediticio entre la fecha de la solicitud del(de los) crédito(s) que se garantiza(n) con la presente hipoteca y la fecha en que se ha de realizar el desembolso; **El Acreedor** podrá solicitar documentación para este análisis la que deberá acreditar **el(los) Hipotecante(s)** una vez **El Acreedor** lo solicite. (iv) Que **el(los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido con todos y cada uno de los requisitos y procedimientos exigidos por **El Acreedor**. (v) Que ni las personas que hayan intervenido en la cadena de tradiciones del inmueble que se hipoteca, ni **el(los) Hipotecante(s)** hayan sido o estén: (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos y/o conexos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota respectiva. **Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes al seguro de incendio y terremoto y demás seguros aplicables al bien hipotecado. En relación con el seguro de vida, será potestad de **El Acreedor** pagar las primas de seguro a mi(nuestro) cargo. En tales eventos acepto(amos) expresamente que dichos valores

me(nos) sean cargados por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros de incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**. En relación con el seguro de vida, es potestativo de **El Acreedor** contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros, obligándome(nos) expresamente a pagar las primas en los términos indicados en este parágrafo. **Parágrafo tercero:** En todo caso, es obligación de **El(los) Hipotecante(s)** mantener vigentes los seguros de que trata esta cláusula. **El Acreedor** no asume obligación alguna con **El(los) Hipotecante(s)** de pagar las primas correspondientes a estos seguros, por lo que en caso de siniestro, de no estar vigentes los seguros, me(nos) comprometo(emos) a pagar la(s) obligación(es) a mi(nuestro) cargo.

Octavo: Que **El(los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**
- b. Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.
- c. Cuando solicite(n) o sea(n) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial

que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.

- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.
- g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.
- h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no den al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).
- i. Cuando (i) no contrate(n) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por cuenta de **(Los) Hipotecante(s)** el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).
- j. Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.
- k. Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los

cuarenta y cinco (45) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

- l. Cuando llegare(n) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.
- m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.
- n. Cuando incumpla(n) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** adquirida individual, conjunta o separadamente .
- o. Cuando incurra(n) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente pago.

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

Decimoprimer: Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo

de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(los) Hipotecante(s)**.

Decimosegundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Financiera o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya cumplido todas las obligaciones para con el **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma el **El Acreedor** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)** **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta

garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Decimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Decimosexto: Declaro(amos) que he(mos) sido informado(s) por **El Acreedor** sobre sus políticas y procedimientos para la cobranza de la(s) obligaciones a mi(nuestro) cargo, que las acepto(amos) y que conozco(conocemos) los medios a través de los cuales puedo(podemos) consultar tales políticas, así como las modificaciones.

Presente **OLGA LUCIA SALDARRIAGA NOREÑA**, mayor de edad, domiciliada en Apartadó (Ant.), identificada con la cédula de ciudadanía número 43.534.831 expedida en Medellín y manifestó:

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de (representante legal / apoderado especial) del Banco AV VILLAS S.A. (para todos los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio (y poder especial debidamente conferido para el efecto), documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE- Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley Novena (9a) de 1989 adicionado por el artículo 38 de la Ley Tercera (3a) de 1991, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) que sobre el inmueble adquirido por virtud de este instrumento constituye(n) patrimonio de familia a favor suyo, de su cónyuge o, compañero(a) permanente, (si es el caso) y de sus hijos menores actuales y de los que llegara(n) a tener como lo establece el artículo 2do de las Ley noventa y uno (91) de 1936. -----

ESTE NO SERA OPONIBLE AL BANCO COMERCIAL AV VILLAS, POR SER LA ENTIDAD QUE FINANCIÓ LA ADQUISICION DEL INMUEBLE QUE POR ESTA MISMA ESCRITURA SE ADQUIERE. -----

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

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

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

El suscrito Notario autorizó al Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** Vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADERO CIUDADELA VIS, y a la apoderada Especial de BANCO AV. VILLAS S.A., para suscribir el presente instrumento fuera del despacho (Art. 12 del Decreto 2148 de 1983), toda vez que tienen su firma registrada en esta notaría. -----

NOTA: De acuerdo al artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el Notario solicitó al **FIDEICOMITENTE**, el paz y salvo de la contribución a las expensas comunes expedidos por el representante legal de la copropiedad; este manifestó bajo la gravedad del juramento que aún en la copropiedad no se causan dichas expensas, por tratarse de un proyecto nuevo. Por no contarse con dicho paz y salvo, manifiesta a su vez **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que se hace(n) solidario(s) por las deudas que existan o puedan existir con la copropiedad. -----

Leída por los otorgantes la aprueban y la firman en constancia. -----

Se elaboró en hojas No.

DERECHOS NOTARIALES \$ Resolución 0641 de 2.015 de la
Superintendencia de Notariado y Registro. -----

SUPERINTENDENCIA Y FONDO: \$ IVA: \$

LOS COMPARECIENTES IMPRIMEN LAS HUELLAS DE SUS INDICES DERECHO. ----

COMPROBANTES FISCALES ANEXOS: -----

Paz y salvo de Impuesto predial y Valorización No. xxxxxxx -----

Expedido en Xxxx el xx de Xxxxxx de 2.0xx -----

Válido hasta el 31 de diciembre de 2.0 -----

Avalúo total en mayor extensión: \$ xxx.xxx.000 -----

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

Código del predio en mayor extensión: 0x00x000xx00x000000xx000000000 -----

Viene de la hoja No.

Corresponde a la escritura No.

OLGA LUCIA SALDARRIAGA NOREÑA

Cédula de Ciudadanía No. 43.534.831

APODERADA DEL BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A.

NIT. 860.035.827 – 5

GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN

Cédula de Ciudadanía No. 42.998.491

APODERADO ESPECIAL

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA

FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS

Nit. 830.053.812-2

GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN

Cédula de Ciudadanía No. 42.998.491

Apoderada Especial

AVANCE CONSTRUCTORA S.A.

Nit. 900.970.319 – 1

C.C.

TELÉFONO

DIRECCION

ACTIVIDAD ECONOMICA

ESTADO CIVIL

C.C.

TELÉFONO

DIRECCION

ACTIVIDAD ECONOMICA

ESTADO CIVIL

NOTARIA UNICA DE APARTADÓ

ESCRITURA NÚMERO:

NATURALEZA DEL ACTO: - LIBERACIÓN DE HIPOTECA – TRANSFERENCIA A TÍTULO DE COMPRAVENTA– SUBSIDIO - PATRIMONIO DE FAMILIA

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS

A:«A_FAVOR_DE__»

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACION -----

MATRÍCULA

INMOBILIARIA:

«Hoja1MATRÍCULA_INMOBILIARIA__1»«Hoja1MATRÍCULA_INMOBILIARIA__»

CODIGO CATASTRAL:

UBICACIÓN del PREDIO

MUNICIPIO

VEREDA

URBANO X

APARTADÓ

DIRECCION: «INMUEBLES», del Municipio de Apartadó. -----

----- DATOS DE LA ESCRITURA -----

ESCRITURA No.	DÍA	MES	AÑO	NOTARIA de ORIGEN	CIUDAD
			2024	UNICA	APARTADÓ

ACTO – CÓDIGO - NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO- VALOR

LIBERACIÓN DE HIPOTECA

«DESAFECTACIÓN» \$

TRANSFERENCIA A TÍTULO DE COMPRAVENTA «PRECIO»

HIPOTECA

«PRÉSTAMO_CORPORACION»

SUBSIDIO

«SUBSIDIO_1»

PATRIMONIO DE FAMILIA

PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA

DERECHO DE PREFERENCIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACIÓN No.

BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

NIT. 860.035.827-5

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA

FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS

NIT. 830.053.812-2

AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT. 900.970.319-1

«A_FAVOR_DE__»

C.C. «CEDULAS_Nro»

ACTO No. 1:

Compareció **OLGA LUCIA SALDARRIAGA NOREÑA** mayor de edad, vecino(a) de Apartadó (Ant.), identificado(a) con cédula de ciudadanía Nro. **43.534.831** expedida en Medellín, quien obra en su condición de Apoderado del BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A., que podrá girar bajo la denominación de BANCO DE AHORRO Y VIVIENDA AV. VILLAS, BANCO AV VILLAS O AV VILLAS, según Poder otorgado por la Doctora MARIA LUZ MUNEVAR TORRES, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía Número 51.737.340 expedida en Bogotá, mediante Escritura Pública No. 3489 del 18 de octubre de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá, en su calidad de Vicepresidente Jurídico – Secretario General del BANCO COMERCIAL AV VILLAS, Nit. 860.035.827 – 5 en adelante AV VILLAS Sociedad Comercial domiciliada en Bogotá, con Permiso de Funcionamiento prorrogado por Resolución Número 3.352 del 21 de Agosto de Mil Novecientos Noventa y Dos (1.992) de la Superintendencia Bancaria protocolizado mediante Escritura Pública Número Siete Mil Ochocientos Quince (7.815) del Siete (07) de Octubre de Mil Novecientos Noventa y Dos (1.992) de la Notaría Quinta (5a.) del Círculo de Bogotá, todo lo cual consta en los documentos que se anexan para que se protocolicen con éste instrumento, manifestó: -

PRIMERO: Que por Escritura Pública Número 160 del 28 de enero de 2000 de la Notaría Veintitrés (23) de Santafé de Bogotá D.C. se protocoliza la Resolución 030 del 07 de enero del año 2000 por medio de la cual la Superintendencia Bancaria autoriza el acuerdo de fusión por absorción de AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA, por parte de la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse. Así mismo modifica su denominación social por CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS que podrá girar bajo la denominación AV VILLAS; posteriormente, por Escritura pública No. 912 de Marzo 21 de 2002 de la Notaria Veintitrés (23) de Bogotá D.C. se protocolizó su conversión en Banco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 546 de Diciembre 23 de 1999, bajo la denominación de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., podrá bajo la denominación Banco de Ahorro y Vivienda AV. Villas, Banco Comercial e Hipotecario

AV. Villas, Banco AV. Villas o AV VILLAS; por Escritura Pública 1.284 del 23 de abril de 2002, reforma el artículo 1º. de los estatutos en cuanto a la denominación que puede utilizar el Banco, de acuerdo con su naturaleza. En consecuencia, la entidad se denomina Banco Comercial AV Villas S.A., que podrá girar bajo la denominación de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. -----

SEGUNDO: Que por escritura pública número del () de de dos mil veintitrés (2023) de la Notaría Veinte (20) de Medellín, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y Administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, constituyó hipoteca de mayor extensión a favor del **BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A.** en su calidad de acreedor (EL BANCO) sobre el inmueble de mayor extensión distinguido con el folio de Matricula Inmobiliaria número **008-75562**, situado en el Municipio de Apartadó, departamento de Antioquia.-----

TERCERO: Que por medio de la escritura pública No del () de de 2024 de la Notaria Veinte (20) de Medellín, la matrícula de Mayor extensión fue sometida a Reglamento de Propiedad Horizontal creando entre otras MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO **008-75562** -----

CUARTA: Que sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número del () de de dos mil veintitrés (2023) de la Notaría Veinte (20) de Medellín, DEBIDAMENTE REGISTRADA, LIBERA PARCIALMENTE del gravamen hipotecario constituido, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y Administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, EL SIGUIENTE INMUEBLE: **CASA xxxx DE LA UNIDAD RESIDENCIAL CAOBA DE LOS MADEROS P.H., del Municipio de Apartadó.**-----

CODIGO CATASTRAL:

TERCERO: Que por medio de la escritura pública No X.XXXX del () de de 2024 de la Notaria Veinte (20) de Medellín, la matrícula de Mayor extensión fue sometida a Reglamento de Propiedad Horizontal creando entre otras MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO **«Hoja1MATRICULA_INMOBILIARIA__»**

CUARTA: Que sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número del () de de dos mil veintitrés (2023) de la Notaría Veinte (20) de Medellín, DEBIDAMENTE REGISTRADA, LIBERA PARCIALMENTE del

gravamen hipotecario constituido, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y Administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, EL SIGUIENTE INMUEBLE: «INMUEBLES», del Municipio de Apartadó.-----

CODIGO CATASTRAL «numero catastral»:

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO:
«Hoja1MATRICULA_INMOBILIARIA__» -----

ACTO No. 2. TRANSFERENCIA A TÍTULO DE COMPRAVENTA -----

Compareció: I) GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN como apoderado especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, según acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexan para su protocolización, en ejercicio del poder especial que le confirió el Suplente del Presidente, la señora **CATALINA POSADA MEJIA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 43.733.043, documento que debidamente reconocido ante Notario Público anexa para su protocolización y de cuya vigencia y alcance se hace expresamente responsable, en adelante **LA FIDUCIARIA**, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, con **NIT 830.053.812-2**, con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, el cual fue constituido mediante documento privado del tres (03) de febrero de 2020, fideicomiso que en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará el **FIDEICOMISO**, así como II) **GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN**, mayor de edad, domiciliada en Apartadó (Ant.), identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.998.491 de Medellín, quien obra en nombre y representación de **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.** en su calidad de apoderado(a) especial, de conformidad con poder especial otorgado por escritura pública No. el de 202 , por la Notaria 20 de Medellín, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha once (11) de abril de dos mil dieciséis (2016), con domicilio en el Municipio de El Carmen de Viboral, identificada con NIT. 900.970.319-1 todo lo cual

se acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara del Oriente Antioqueño, documento que se adjunta, quien en el presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE**, y **III)** de otra parte comparecen el(los) señor(a)(es) «**A_FAVOR_DE__**», mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en el Municipio de Apartadó, Antioquia, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) «**CEDULAS_Nro**», de estado civil «**ESTADO_CIVIL**» quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s), quien en adelante y para todos los efectos se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y manifestaron que celebran la presente transferencia a título de compraventa, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previas la siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES: -----

1. Mediante documento privado suscrito el TRES (03) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE (2020), las sociedad AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S., en calidad de **CONSTITUYENTES** y/o **BENEFICIARIOS** y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., celebraron el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión, en virtud del cual estas sociedades desarrollarían un proyecto VIS por etapas denominado "MADEROS CIUDADELA" incluyendo en un principio cuatro (4) etapas, a saber: La tercera compuesta por 120 casas VIS denominada CAOBA DE LOS MADEROS y la cuarta compuesta por 144 casas VIS denominada CEDRO DE LOS MADEROS. -----
2. En el contrato de encargo Fiduciario de Administración e Inversión (Preventas) anteriormente mencionado, la Sociedad AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S. fue la encargada de llevar a cabo las labores de gerencia del proyecto MADEROS CIUDADELA etapa 3 y 4.
4. Que el () de de 202 , **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.; JAIME HERNANDO ARDILA SARMIENTO**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.840.320, en calidad de Representante Legal de la sociedad **FINCA LA URBANA S.A.** identificada con NIT 811.032.606-2, constituida por escritura pública 405 del 28 de febrero de 2002 de la Notaria 7 de Medellín, en calidad de **PROPIETARIO** y **BENEFICIARIO DE PAGOS** y la **FIDUCIARIA**, celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, en virtud del cual surgió el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** con NIT. 830.053.812-2, con el fin de transferir a dicho patrimonio autónomo el predio identificado con matrícula inmobiliaria

Nº 008 – 75562 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Apartadó, en el cual se desarrollaría la etapa 3 del proyecto MADEROS CIUDADELA.

5. A su vez el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS tiene por objeto que ALIANZA como vocera del **FIDEICOMISO** mantenga la titularidad jurídica de los bienes transferidos para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO a título de fiducia mercantil, y de aquellos que en ejecución de dicho contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título por el **FIDEICOMITENTE**, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE**; de igual modo, tiene por objeto permitir que sobre los inmuebles que conforman el **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE** bajo su única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, desarrolle del PROYECTO de vivienda de interés social VIS denominado MADEROS CIUDADELA y transfiera las unidades inmobiliarias del PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES en los términos y una vez cumplidos los requisitos de que trata el citado contrato fiduciario.
6. Que mediante Escritura Pública número del () de de dos mil XXXX (202X) de la Notaría Veinte (20) de Medellín del Círculo Notarial de Medellín, el señor JAIME HERNANDO ARDILA SARMIENTO, en calidad de Representante Legal de la sociedad FINCA LA URBANA S.A, transfiriere a título de fiducia mercantil, entre otros, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 008 – 75562 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Apartadó, a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS con NIT. 830.053.812-2.
7. Que el la señora(a) «**A_FAVOR_DE__**», **EL FIDEICOMITENTE** y celebró(aron) una promesa de compraventa en la cual **EL(LOS) COMPRADORES** se comprometían a adquirir, previo el pago del precio el(los) inmueble(s) aquí identificado(s) y **EL FIDEICOMITENTE** se comprometía a transferirlo, a través suyo o a través de un tercero. En esta misma promesa se establecen obligaciones en cabeza de cada una de las partes. -----
8. Que con ocasión de los contratos celebrados y especialmente en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, mediante el cual surgió el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en su calidad de vocera de este último, actual titular del derecho de dominio del(os) inmueble(s), comparece en el

presente acto a transferir, en los términos establecidos en el presente instrumento, la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) antes mencionadas. -----

Previas las consideraciones enunciadas, las partes acuerdan las siguientes cláusulas: ---

----- CLÁUSULAS -----

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: En virtud del presente instrumento, **LA FIDUCIARIA**, en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y éste(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que el **VENDEDOR** en la actualidad tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

«LINDEROS_» -----

Al(a los) anterior(es) inmueble(s) le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). «Hoja1MATRICULA_INMOBILIARIA_» de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de la cabida y los linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. Dentro de la venta quedaran incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien al inmueble objeto de esta transferencia. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El inmueble antes descrito hace parte integrante del proyecto Maderos Ciudadela, específicamente de su tercera etapa denominada **CAOBA DE LOS MADEROS**, situada en el Municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia, construida sobre parte del lote de terreno que a continuación se describe: -----

LOTE - DESTINADO AL DESARROLLO DE LA UNIDAD RESIDENCIAL CAOBA DE LOS MADEROS. Lote de terreno RESTANTE DE UNA MAYOR EXTENSION situado en el Municipio de Apartadó (Ant.), con un área aproximada de XXXXX mts². Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos y X punto de partida que contiene PLANO RPH XX CONSTITUCIÓN URBANISMO MADEROS ETAPA 3, que se protocoliza con esta escritura. Inmueble que se identifica con la **MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 008-75562** de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Apartadó. -----

La construcción de la tercera etapa del Proyecto Maderos Ciudadela, denominada "Caoba de los Maderos" que accede al terreno, fue levantada por el **FIDEICOMITENTE**, con sujeción a la licencia de construcción número xxx Secretaria de Planeación y Control Territorial del Municipio de Apartadó Resolución número No. xxx del xx de de 20xx expedida por la misma entidad y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por el **FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual el **FIDEICOMITENTE** declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS COMPRADORES**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO TERCERO. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La **tercer** etapa del proyecto Maderos Ciudadela denominada **CAOBA DE LOS MADEROS**, fue sometida al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, mediante reglamento que fue elevado a escritura pública número **x.xxx del de de 2024 de la Notaría Veinte (20) de Medellín, debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó**, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley. -----

PARÁGRAFO CUARTO: La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común, todo de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO. VIS: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE** que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social tal y como consta en la Resolución No. xxx del de de 2023, expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Apartadó. -----

PARÁGRAFO SEXTO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** quedará(n) facultado(s) para incorporar dicho texto en las futuras enajenaciones que efectúen sobre el bien inmueble objeto de la venta contenida en el presente instrumento público, siempre y cuando cumpla con los requisitos legales para ello. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: El derecho a las ampliaciones en el(los) inmueble(s) tiene una vigencia de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. xxx expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Apartadó hasta el xx de xxxxxxxx de 202x. En caso de cualquier reforma o ampliación a los bienes de dominio privado diferente a la aprobación

o no prevista en la citada resolución y en los planos aprobados por la Secretaría de Planeación o posterior al tiempo de vigencia de la resolución, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá(n) tramitar el respectivo permiso ante Planeación o la autoridad competente. -----

CLÁUSULA SEGUNDA. TRADICIÓN: El (los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue (ron) adquirido (s) así: -----

1. **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, identificado con NIT. **830.053.812-2**, adquirió el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 008 – 75562, por transferencia a título de compraventa efectuada por **FINCA LA URBANA S.A.**, identificada con Nit. 811.032.606-2 según consta en la Escritura Pública número mil xxxxx (x.xxx) otorgada el xxxxxxx () de de dos mil (202x) ante la Notaría veinte (20) del Círculo Notarial de Medellín debidamente registrada el xx de xxxxx de 202x,. Posteriormente, mediante escritura pública número x.xxx del xx de xxxxx de 202x de la Notaría Veinte (20) de Medellín, dicho inmueble fue objeto de declaraciones de constitución de urbanización, dando origen, entre otros al inmueble sobre el cual se construye la tercera etapa del proyecto Maderos Ciudadela denominada **CAOBA DE LOS MADEROS**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **008-75562**, el cual por ese mismo instrumento público se sometió al régimen de propiedad horizontal, surgiendo, entre otros, los inmuebles objeto del presente contrato. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Que, sobre el predio referido con anterioridad, se aprobó la tercera etapa **CAOBA DE LOS MADEROS** del Proyecto Urbanístico denominado “Maderos Ciudadela”, de conformidad a los siguientes Actos Administrativos que se anexan para su protocolización, expedidos por la **Secretaría de Planeación del Municipio de Apartadó**. -----

2. La construcción, por haberla levantado por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE** con los recursos de **EL FIDEICOMISO**, aportados de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil y con un crédito de constructor profesional otorgado por el BANCO AV. VILLAS S.A. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA FIDUCIARIA** comparece en este contrato únicamente como propietaria del(os) bienes, por lo cual no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, lo cual es de responsabilidad de **AVANCE CONSTRUCTORA S. A.S.** -----

CLÁUSULA TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: La sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto de transferencia, está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demandas, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal de Maderos Ciudadela tercera etapa denominada CAOBA DE LOS MADEROS, al que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó y de una hipoteca abierta sin límite en la cuantía que en mayor extensión constituyó el FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, para desarrollar el proyecto, a favor del BANCO AV. VILLAS S.A., como consta en la Escritura Pública número XXXX mil XXXXXXXX XXXXX y XXXXX (X.XXX) otorgada el xxxxxx () de xxxxxx de dos mil xxxxxxxx (202x), ante la Notaría veinte (20) del Circulo Notarial de Medellín, gravamen del cual se desafecta el inmueble en este mismo instrumento. ----

En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE** en el contrato de fiducia mercantil, del cual surgió el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, de conformidad con lo estipulado en el documento privado del treinta (31) de mayo de 2021, asumió la responsabilidad que pudiere generarse por concepto del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto que se deriven del lote identificado con el número de **matrícula inmobiliaria número 008-75562** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, que es aquel del que surgió el inmueble de mayor extensión en el que se aprobó la tercera etapa "Caoba de los Maderos" del Proyecto Urbanístico denominado "**MADEROS CUIDADELA**" por la Secretaria de Planeación del Municipio de Apartadó según Resolución No. xxx del xx de de 20xx. De acuerdo a lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, el **FIDEICOMITENTE** quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el PROYECTO y a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** junto con el **FIDEICOMITENTE** quedan facultados para enajenar o constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín,

sobre el lote donde se construye la tercera etapa "Caoba de los Maderos" del proyecto Maderos Ciudadela, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por dicha empresa prestadora de servicios. También quedan autorizados para constituir, si así se requiriere, las demás servidumbres activas y/o pasivas con los predios vecinos que garanticen a la tercera etapa del proyecto "**CAOBA DE LOS MADEROS**" o a estos predios la efectiva prestación de los servicios públicos. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s) se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la tercera etapa del proyecto Maderos Ciudadela denominada "**CAOBA DE LOS MADEROS**" sin requerir autorización o comparecencias adicionales por parte del **FIDEICOMISO** o del **FIDEICOMITENTE** a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

CLÁUSULA CUARTA. PAZ Y SALVOS: **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, contribuciones de valorización, hasta la fecha de la firma de la promesa de compraventa. **EL FIDEICOMITENTE** asumirá el impuesto predial del lote de mayor extensión hasta la fecha de la entrega material del bien, a partir de ese momento será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el pago de cualquier suma por cualquier concepto, como gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, tales como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., el pago de las expensas necesarias o cuotas ordinarias y/o extraordinarias para la administración, conservación y reparación de la urbanización o conjunto, y sus bienes comunes. Igualmente, las primas de seguro serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble. Todo lo anterior, de acuerdo a lo establecido en la promesa de compraventa suscrita entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: El **FIDEICOMITENTE** concurrirá a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra éstos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior el **FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Trimestral del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma.

Adicionalmente **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

CLÁUSULA QUINTA: PERMISO DE ENAJENACIÓN: Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de esta compraventa es destinado a vivienda, se deja expresa constancia de que se procedió a la radicación, ante la autoridad municipal competente, de los documentos necesarios para proceder a la enajenación, dando así cumplimiento al Artículo 71 de la Ley 962 de 2005, en concordancia con el Parágrafo Único del Artículo 1º del Decreto 2180 de 2006". **EL FIDEICOMITENTE** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Apartadó, la documentación señalada en el artículo 71 de la ley 962 de julio 8 de 2005, en concordancia con el parágrafo único del artículo 1º del Decreto 2180 de 2006, como consta en el **Certificado expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Apartadó, con radicado No. XXXX-XXXX del XX de septiembre de 2023.** -----

CLÁUSULA SEXTA: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Que la tercera etapa CAOBA DE LOS MADEROS del proyecto de vivienda Maderos Ciudadela, cuenta con aprobación de Licencia de Urbanismo No. 013 de 2022 según resolución 015 de 2022, Licencia de Construcción No. XXX de 2023, Según resolución No. XXX de xxxxxx xx de 2023, expedidas por la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Apartadó. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio de la venta lo constituye la suma de: «PRECIO», precio total que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** ha(n) pagado así: -----

1) La suma de «VALOR_RECIBIDO» de contado, que **LA FIDUCIARIA** declara recibidos a entera satisfacción a la fecha. -----

2) La suma de «**SUBSIDIO_1**» mediante asignación del subsidio Familiar de Vivienda aprobado por la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR «**CAJA_**», mediante carta de aprobación «NUMERO DE ASIGNACION» «FECHA_SUBSIDIO», la cual se protocoliza con la presente Escritura Pública.-----

3) La suma de **SUBSIDIO 2 (\$ XXXX)** ----Correspondiente al Subsidio de Concurrencia el según resolución xxxxxx DEL xxxxxx 202x. Los beneficiarios del subsidio son: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.C. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXX, XXXXX Consecutivamente. Que pagarán a la FIDUCIARIA con el registro de la escritura pública de compraventa ante la Oficina de correspondiente. -----

PARAGRAFO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR (ES) en su calidad de beneficiario(s) del Subsidio Familiar de Vivienda, con la suscripción del presente instrumento público manifiesta (n) que: Conoce(n) las causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda: -----

a) De acuerdo con los artículos 8 y 30 de la Ley 3ra. de 1991, modificada por artículo 21 de la Ley 1537 de junio de 2012 y nuevamente modificado por el Artículo 13 de la Ley 2079 del 14 de enero de 2021, el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación. -----

b) En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizado documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011. -----

c) De conformidad con el mencionado artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, la presente compra efectuada por **EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS)**, en parte con recursos de un subsidio familiar de vivienda, no requiere la inscripción de prohibición de transferencia ni derecho de preferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; en razón a que el subsidio familiar de vivienda del cual es beneficiario **EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS)**, no es un subsidio a título 100% en especie. -----

d) Que son beneficiarios del subsidio familiar de vivienda asignado al hogar conformado por: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.C XXXXXXXXXXXXXXX ---

CLAUSULA ESPECIAL: REMATE JUDICIAL. - En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional. Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. AUTORIZACIÓN: **EI(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) expresamente a **LA FIDUCIARIA** como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, en su condición propietaria fiduciaria de la vivienda objeto de la presente venta, para que «**ENTIDAD QUE ENTREGA EL SUBSIDIO**», entregue el valor del subsidio previa la presentación de esta escritura debidamente registrada. El subsidio se aplicará al precio de venta, conforme a lo manifestado en este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE** en calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia de una parte, y de otra, **EI(LOS) COMPRADOR(ES)**, manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor/precio acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el precio de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por **EI(LOS) COMPRADOR(ES)** y el **FIDEICOMITENTE**, respectivamente; iv. que el precio incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los

que se señale un valor diferente; v. que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vi. que la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocero y administrador del **FIDEICOMISO** que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del precio del inmueble objeto de transferencia.

CLÁUSULA OCTAVA. INTERESES: Sobre las sumas aquí descritas pendientes por desembolso **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del uno por ciento (1%) mensual.

CLÁUSULA NOVENA. AUTORIZACIÓN: **ALIANZA FIDUCIARIA, S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) expresa e irrevocablemente al **BANCO AV VILLAS S.A.**, para que el producto del préstamo que se le otorgue a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** sea abonado directamente a la (s) obligación (es) que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** tenga a favor del Banco y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada directamente a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, aceptamos que el desembolso que se efectuará una vez el **VENDEDOR** y **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** cumplan con los requisitos exigidos por el Banco y firme debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza el **BANCO AV. VILLAS S.A.** -----

CLÁUSULA DÉCIMA: ENTREGA: A la fecha de firma de la presente escritura, **EL FIDEICOMISO** y **EL FIDEICOMITENTE** ya ha hecho entrega real y material del (los) inmueble(s) a **(LOS) COMPRADORES**, con todos los derechos y acciones consiguientes, por su situación y linderos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores y **EL(LOS) COMPRADORES** los declararon recibido(s) a satisfacción, por lo cual declara(n) a paz y a salvo al **FIDEICOMITENTE** frente a esta obligación, así como al **FIDEICOMISO** y al **VENDEDOR**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL FIDEICOMITENTE** hace entrega del (los) inmueble (s) con sus correspondientes redes para la instalación de energía, acueducto, alcantarillado, gas y las obras exigidas por Planeación Municipal o la entidad que asuma sus funciones. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE advierte que en el contrato no incluye pares ni aparatos telefónicos, ni de internet, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del(os) inmueble(s) objeto de esta transferencia, así fuere a título de mera tenencia, son de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros, que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE**. El(os) inmueble(s) objeto de transferencia se entrega(n) en obra gris, con algunos elementos acabados básicos de acuerdo a las especificaciones de construcción, por lo tanto, NO se otorga garantía sobre acabados que no se encuentren en el acta de entrega o que no sean ejecutados o instalados por **EL FIDEICOMITENTE**. Si los acabados básicos son intervenidos o modificados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estos perderán su garantía. Los acabados entregados tendrán garantía, según la legislación aplicable, por el término de un (1) año contado a partir de la entrega de la tenencia del(os) inmueble(s), plazo que aplica igualmente respecto de las zonas y bienes comunes de la Urbanización a partir de la entrega del(os) bien(es). Conforme a la ley, la garantía de estabilidad de la obra es de diez (10) años contados a partir de la entrega. Si efectuada la entrega del(os) inmueble(es) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** realiza(n) modificaciones al bien objeto de transferencia, el **FIDEICOMITENTE**, no responderá por los daños que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el(os) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. ----

PARÁGRAFO CUARTO. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA. **EL FIDEICOMITENTE**, se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o de cualquiera de los usuarios del inmueble, o, que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o cualquiera de los usuarios del inmueble no atendió las instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario o del propietario, el cual declara haber recibido **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a la fecha del presente instrumento, o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida. -

PARÁGRAFO QUINTO: No obstante, el término convenido para la entrega, **LA FIDUCIARIA** no es urbanizador, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella, esta obligación

corresponde única y exclusivamente en cabeza de la constructora. **EL FIDEICOMITENTE**, queda exonerado de toda responsabilidad por demora en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto o alcantarillado, por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de su parte, por lo cual en estos casos no habrá lugar al pago de indemnización o sanción alguna a su cargo. -----

No obstante, a la fecha de firma de la presente escritura, el **FIDEICOMITENTE**, que tenía la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos ya ha hecho entrega real y material del(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, quien(es) lo(s) declara(n) recibido(s) a satisfacción, y declara(n) a paz y a salvo al **FIDEICOMITENTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DERECHOS DE COPROPIEDAD: Como la urbanización está sometida al régimen de propiedad horizontal, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** además del dominio sobre los bienes exclusivos determinados en esta escritura, adquiere (n) junto con los demás copropietarios dominio sobre los bienes y zonas comunes que trata el reglamento, en las proporciones en él indicadas, quedando sujeto (s) a las disposiciones que sobre obligaciones, derechos y prohibiciones contiene dicha norma. -----

PARÁGRAFO: DESENGLOBE CATASTRAL: **EL FIDEICOMITENTE** radicó solicitud de desenglobe catastral de los inmuebles que integran la tercera etapa del proyecto Maderos Ciudadela denominada CAOBA DE LOS MADEROS ante la SUBSECRETARIA DE CATASTRO – SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE APARTADÓ. El pago del valor del impuesto predial correspondiente a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que aquí se transfiere(n), corresponde a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** según lo descrito en la promesa de compraventa y en el presente instrumento. -----

DÉCIMA SEGUNDA. GASTOS: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la compraventa, serán cubiertos en un CIEN POR CIENTO (100%) por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**; de igual manera, los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de esta transferencia serán, exclusivamente, por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(las) unidad(des) respecto de la cual se vincula(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** (derechos notariales, impuesto de registro, y derechos de registro) serán por cuenta de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**. Los gastos notariales, así como los gastos del impuesto de rentas departamentales y los derechos

de registro (anotación en registro), derivados de desafectación de la hipoteca de mayor extensión, serán de cargo exclusivo del **FIDEICOMITENTE**. -----

DÉCIMA TERCERA. GESTIÓN DE ALIANZA FIDUCIARIA: La gestión de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del contrato de fiducia indicado, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el Proyecto obligación de constructor. **LA FIDUCIARIA**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, gerente, interventor y vendedor, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto de Construcción Maderos Ciudadela – **TERCERA ETAPA CAOBA DE LOS MADEROS** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.-----

ACEPTAMOS: Presente(s) en este acto **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** «**A_FAVOR_DE__**», de las condiciones civiles antes anotadas, y manifestó (aron): -----

A. Que en el presente acto obra (n) en su (s) propio(s) nombre(s) y que conocen el Contrato de Fiducia de Administración constituido mediante documento privado el tres (03) de febrero de 2.020. -----

B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de compraventa del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. -----

C. Declara(n) a paz y a salvo al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** respecto del beneficio que le correspondía en el mismo, al igual que declara(n) a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA** a paz y salvo respecto de las instrucciones que le impartieron, así como en relación con la transferencia aquí contenida, en razón de que **ALIANZA FIDUCIARIA** y **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S** cumplieron con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil y la promesa de compraventa antes mencionada, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ALIANZA FIDUCIARIA** ni contra el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, ni contra **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.** por ningún concepto.—

De acuerdo a lo anterior, con el otorgamiento de la presente escritura, tanto la sociedad **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S**, así como la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, dan cumplimiento a la totalidad de las obligaciones surgidas del contrato de fiducia mercantil y de la promesa de compraventa, celebrada entre el **FIDEICOMITENTE** y **EL (LOS) COMPRADORES** dejando por tanto este(os) último(s) libres e indemnes a las primeras.

D. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el(los) inmueble(s) objeto de esta venta, así como las zonas comunes del proyecto y que ha(n) recibido de manos de **EL FIDEICOMITENTE** el MANUAL TECNICO PARA EL COPROPIETARIO o el documento que haga sus veces, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. -----

E. Que con el otorgamiento de este instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre aquel y el **FIDEICOMITENTE** sobre el inmueble objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido que el **FIDEICOMITENTE** cumplió estrictamente con las cláusulas estipuladas a su favor en tal contrato y por tanto, declara(n) a paz y salvo a la sociedad **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S**. por todo concepto con respecto a las obligaciones que este adquirió para con él(ellos), incluyendo, pero sin limitarse a: las condiciones de entrega material, y si aplicare, al reconocimiento de intereses y pago de indemnizaciones entre otros.-----

F. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el proyecto Maderos Ciudadela en su tercera etapa **CAOBA DE LOS MADEROS** y el reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. -----

G. Que conoce(n) y acepta(n) que **LA FIDUCIARIA** no es gerente del proyecto, ni constructor, ni interventor por lo que no está obligada frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a responder por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, los precios de las unidades, por la entrega de las mismas, así como por ningún aspecto técnico relacionados con la construcción del(los) inmueble(s) que adquiere(n) lo cual es de responsabilidad exclusiva de la sociedad **AVANCE CONSTRUCTORA S. A. S.** -----

H Suscribe(n) la presente escritura de transferencia bajo el entendido de que **LA FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, participaron en el desarrollo del proyecto ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna; ni tuvieron injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requirió para llevar a cabo la etapa del mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y

financiera del mismo. Así mismo en el entendido de que las obligaciones derivadas del desarrollo del proyecto, principalmente la construcción y entrega material del inmueble objeto de esta compraventa no corresponden a **LA FIDUCIARIA**, ni al **FIDEICOMISO**. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMISO** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores. -----

I Que se declara(n) deudor(a)(es) del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** por la suma de «**PRESTAMO_CORPORACION**» y se obliga(n) a cancelarla con el producto de un crédito que le ha otorgado al entidad de crédito bancaria denominada BANCO AV. VILLAS S.A. de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) a esta entidad abonar el valor correspondiente del crédito, al saldo de la deuda que tenga **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS** con BANCO AV. VILLAS S.A. o a entregar dicha suma directamente al FIDEICOMISO si no se tiene saldo vigente con el BANCO AV. VILLAS S.A. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a realizar, en un plazo de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por BANCO AV. VILLAS S.A., para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconocerá y pagará por mora un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigente, sin perjuicio de que el **VENDEDOR**, como vocera de **EL FIDEICOMISO**, pueda ejercer acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada. -----

RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA: Las partes renuncian a toda acción y/o condición resolutoria que pueda derivarse del presente instrumento, por lo cual, este título se otorga en forma firme e irresoluble. En especial, renuncian al ejercicio de la acción y/o condición resolutoria que pueda derivarse del precio y la forma de pago o de la no entrega de los inmuebles objeto de la transferencia aquí contenida. -----

DECLARACIONES SOBRE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: -----

De conformidad con el Artículo 6° de la ley 258 del 17 de enero de 1996, modificada por la Ley 854 de noviembre 25 de 2003, la fiduciaria como vocera del fideicomiso inmobiliario en mención, manifestó bajo la gravedad de juramento, que el inmueble objeto de esta compraventa, NO se encuentra afectado a vivienda familiar. -----

Para dar cumplimiento a lo **previsto en la Ley 258 de 1.996, modificada por la Ley 854 de 2003**, el Notario pregunto a la parte compradora, bajo la gravedad del juramento: Que si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho, a lo cual respondió: mi (nuestro) estado civil es «**ESTADO_CIVIL**», manifiesta(n) bajo la gravedad de juramento que **NO** posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, **SI** cumple(n) con los requisitos para afectar a vivienda familiar el inmueble objeto de venta y es su voluntad **NO** afectar a vivienda familiar. -----

En este estado comparece **GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía Número 42.998.491, quien obra en nombre y representación de **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.** con Nit. 900.970.319 – 1, en su calidad de apoderado(a) especial de conformidad con poder especial otorgado por escritura pública No. el de de 202x, de la Notaria 20 de Medellín, sociedad legalmente constituida por documento privado del once (11) de abril de dos mil dieciséis (2.016) domiciliada en El Carmen de Viboral, documento que se adjunta al presente contrato y manifestó: -----

1. Que acepta la venta contenida en esta Escritura Pública de Compraventa firmada por **LA FIDUCIARIA** como Vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**. -----

2. Que conoce y acepta expresamente que **LA FIDUCIARIA** comparece a suscribir esta Escritura, solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el Contrato de Fiducia. -----

3. Que, en su condición de constructores del proyecto se obligan a salir al saneamiento de la construcción del(os) bien transferido(s) por este contrato en los casos de ley ante **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y, por la construcción y terminación del proyecto Maderos Ciudadela – tercera etapa CAOBA DE LOS MADEROS, con las especificaciones acordadas para la entrega del inmueble, por la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias del constructor, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y que, en todo caso, sustituirá económica, procesal y extraprocesalmente a **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, en el evento de ser requeridos por los conceptos antedichos. -----

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

5. Que declara a paz y salvo a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE- Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley Novena (9a) de 1989 adicionado por el artículo 38 de la Ley Tercera (3a) de 1991, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) que sobre el inmueble adquirido por virtud de este instrumento constituye(n) patrimonio de familia a favor suyo, de su cónyuge o, compañero(a) permanente, (si es el caso) y de sus hijos menores actuales y de los que llegara(n) a tener como lo establece el artículo 2do de las Ley noventa y uno (91) de 1936. -----

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

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

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

El suscrito Notario autorizó al Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** Vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADERO CIUDADELA VIS, y a la apoderada Especial de BANCO AV. VILLAS S.A., para suscribir el presente instrumento fuera del despacho (Art. 12 del Decreto 2148 de 1983), toda vez que tienen su firma registrada en esta notaría. -----

NOTA: De acuerdo al artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el Notario solicitó al FIDEICOMITENTE, el paz y salvo de la contribución a las expensas comunes expedidos

por el representante legal de la copropiedad; este manifestó bajo la gravedad del juramento que aún en la copropiedad no se causan dichas expensas, por tratarse de un proyecto nuevo. Por no contarse con dicho paz y salvo, manifiesta a su vez **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** que se hace(n) solidario(s) por las deudas que existan o puedan existir con la copropiedad. -----

Leída por los otorgantes la aprueban y la firman en constancia. -----

Se elaboró en hojas No.

DERECHOS NOTARIALES \$ Resolución 0641 de 2.015 de la
Superintendencia de Notariado y Registro. -----

SUPERINTENDENCIA Y FONDO: \$ IVA: \$

LOS COMPARECIENTES IMPRIMEN LAS HUELLAS DE SUS INDICES DERECHO. ----

COMPROBANTES FISCALES ANEXOS: -----

Paz y salvo de Impuesto predial y Valorización No. xxxxxxxx -----

Expedido en Xxxx el xx de Xxxxxx de 2.0xx -----

Válido hasta el 31 de diciembre de 2.0 -----

Avalúo total en mayor extensión: \$ xxx.xxx.000 -----

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

Código del predio en mayor extensión: 0x00x000xx00x000000xx000000000 -----

Viene de la hoja No.

Corresponde a la escritura No.

OLGA LUCIA SALDARRIAGA NOREÑA

Cédula de Ciudadanía No. 43.534.831

APODERADA DEL BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A.

NIT. 860.035.827 – 5

GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN

Cédula de Ciudadanía No. 42.998.491

APODERADO ESPECIAL

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA

FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS

Nit. **830.053.812-2**

GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN

Cédula de Ciudadanía No. 42.998.491

Apoderada Especial

AVANCE CONSTRUCTORA S.A.

Nit. 900.970.319 – 1

C.C.

TELÉFONO

DIRECCION

ACTIVIDAD ECONOMICA

ESTADO CIVIL

NOTARIA UNICA DE APARTADÓ

CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha expedición: 29/08/2023 - 10:09:13
Recibo No. S000744325, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN GdBHYT7YZ1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=51> 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 : AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S
Nit : 900970319-1
Domicilio: Carmen de Viboral, Antioquia

MATRÍCULA

Matrícula No: 98410
Fecha de matrícula: 12 de mayo de 2016
Ultimo año renovado: 2023
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2023
Grupo NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : MCP EL CARMEN DE VIBORAL BRR LA MARIA ANTES CHORRO HONDO
Municipio : Carmen de Viboral, Antioquia
Correo electrónico : aangel@proactiva.in
Teléfono comercial 1 : 5744482011
Teléfono comercial 2 : No reportó.
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : CR 43 A NRO. 1 A SUR 69 ED TEMPO OF 203
Municipio : Medellín, Antioquia
Correo electrónico de notificación : aangel@proactiva.in
Teléfono para notificación 1 : 4482011
Teléfono notificación 2 : No reportó.
Teléfono notificación 3 : No reportó.

La persona jurídica **NO** autorizó para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y del 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por documento privado del 11 de abril de 2016 de la Asamblea Constitutiva de Medellín, inscrito en esta Cámara de Comercio el 12 de mayo de 2016, con el No. 34048 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.

OBJETO SOCIAL

Objeto social: La sociedad tendrá como objeto la realización de todas las actividades comerciales y civiles lícitas. De manera enunciativa se explica la actividad principal que desarrolla la empresa: 1. Todas las labores inherentes al ejercicio de las profesiones de ingeniería, arquitectura y construcción sus diferentes aspectos y modalidades. 2. Todas las actividades

CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 29/08/2023 - 10:09:13
Recibo No. S000744325, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN GdBHYT7YZ1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=51> 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.

relacionadas con la gerencia, venta e interventoria de proyectos inmobiliarios y/o urbanísticos. 3 La adquisición a cualquier título, de bienes muebles o inmuebles, la venta en general, la disposición de los mismos a título oneroso. 4 La enajenación de inmuebles destinados a vivienda y otros bienes inmuebles. 5. La promoción, construcción, ejecución de programas y proyectos que urbanización, construcción de vivienda, unifamiliares o multifamiliares, locales comerciales e industriales, oficinas, parqueaderos, hoteles, bodegas, consultorios, estacionamientos de servicios, y su administración, enajenación a título oneroso, sea que los ejecute directamente o a través de contratos con terceros para la construcción o la edificación misma. 6. La explotación comercial de los inmuebles que adquiriera con tal fin o de aquellas que construya y cuya explotación se reserve. 7. La adquisición de bienes muebles o inmuebles, no destinados en principio a la comercialización, que tenga el carácter de activo fijo, sin que ello implique la posibilidad de cambiarles su destinación, podrá pues la sociedad adquirir activos fijos y por decisión del gerente, volverlos móviles. Se entenderá que tiene el carácter de -Fijo los inmuebles que adquiriera salvo que los destine a la construcción para la venta. 8. Prestar los servicios de venta y corretaje de propiedad raíz lo cual implica intervenir como intermediario en la compra y venta de bienes y la administración de bienes de cualquier naturaleza propios o ajenos. 9. La celebración de contratos de agencia de negocios, agencia comercial, de comisión y representación de personas naturales o jurídicas para la celebración de negocios comerciales y para la distribución y venta de mercancías, productos o servicios relacionados o no con la construcción. 10. La inversión como socio o accionista, de sociedades comerciales o no, de cualquier naturaleza. 11. Tomar en arriendo toda clase de equipos y maquinaria e implementos para la explotación económica de tierras, para su adecuación y para la enajenación, y en general la prestación de servicios profesionales, intervenir en construcción y proyectos inmobiliarios, la actividad agrícola, pecuaria y la precautelación e inversión de su patrimonio. 12. Celebración de contratos de fiducia o encargos fiduciarios para la constitución de patrimonios autónomos. 13. La compraventa, inversión administración, negociaciones de acciones, bonos, valores bursátiles y partes de interés en sociedades o entidades jurídicas de cualquier naturaleza, y en especial en aquellas cuyo objeto social esta relacionado con las actividades de intermediación financiera o bursatil.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor	\$ 240.000.000,00
No. Acciones	240.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor	\$ 240.000.000,00
No. Acciones	240.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor	\$ 240.000.000,00
No. Acciones	240.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 29/08/2023 - 10:09:13
Recibo No. S000744325, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN GdBHYT7YZ1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=51> 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.

Representación legal. La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, que ostentara el cargo de representante legal o gerente, quien tendrá dos (2) suplentes, quienes serán designados por la Asamblea General de accionistas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del representante legal: La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos lícitos o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. Este se entenderá investido de los mas amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepcion de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedara obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal, con las salvedades ya anotadas. Le esta prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por si o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad, aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales, salvo que medie autorizacion previa y expresa de la Asamblea General de accionistas por unanimidad. Continuidad y reemplazo: Las personas cuyos nombres figuren inscritos en el correspondiente registro mercantil como representante legal y suplente serán los representantes de la sociedad para todos los efectos legales, mientras no se cancele su inscripcion mediante el registro de un nuevo nombramiento; si estos renuncian, la sociedad tendrá un plazo de un (1) mes para reemplazarlos, al cabo del cual hará las veces de representante legal con identicas facultades a las concedidas al gerente, el accionista que tenga una mayor participacion en la sociedad; en el evento en que sean varios los accionistas serán coadministradores quienes podrán obrar separadamente y si se trata de una persona jurídica, la representación la ostentaran sus representantes. Informes: El gerente deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio y cuando se las exija la Asamblea General de accionistas. Para tal efecto, presentara los estados financieros que fueren pertinentes, junto con un informe de gestion. Suplente: En las faltas absolutas, accidentales o temporales del gerente de la sociedad, este podrá ser reemplazado por dos (2) suplentes, denominado cada uno representante legal suplente, quienes no tendran necesidad de acreditar la falta frente a terceros y serán titulares de las mismas atribuciones y limitaciones que el gerente. Las funciones del representante legal terminaran en caso de dimision o revocacion por parte de la Asamblea General de accionistas, de deceso o de incapacidad en aquellos casos en que sea una persona natural y en caso de liquidación privada judicial, cuando sea una persona jurídica. La cesacion de las funciones del representante legal, por cualquier causa, no da lugar a ninguna indemnizacion de cualquier naturaleza, diferente de aquellas que le correspondieren conforme a la Ley laboral, si fuere el caso. La revocacion por parte de la Asamblea General de accionistas no tendrá que estar motivada y podrá realizarse en cualquier tiempo en aquellos casos en que el representante legal sea una persona jurídica, las funciones quedaran a cargo de los representantes legales de esta. Toda remuneracion a que tuviere derecho el representante legal de la sociedad, deberá ser aprobada por la Asamblea General de accionistas.*

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por documento privado del 11 de abril de 2016 de la Asamblea Constitutiva, inscrita/o en esta



CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 29/08/2023 - 10:09:13
Recibo No. S000744325, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN GdBHYT7YZ1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=51> 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.

Cámara de Comercio el 12 de mayo de 2016 con el No. 34049 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	ALEJANDRO ANGEL POSADA	C.C. No. 1.037.592.656
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	LINA MARIA ANGEL POSADA	C.C. No. 43.973.804
SEGUNDO SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	JOHN IVAN ANGEL SALAZAR	C.C. No. 8.303.842

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 7 del 22 de enero de 2021 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 25 de febrero de 2021 con el No. 52929 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	JEISSON JOSE RAMIREZ MORALES	C.C. No. 1.102.847.741	214805-T
REVISOR FISCAL SUPLENTE	ANGELA MARIA GIRALDO AGUIRRE	C.C. No. 1.020.428.924	222421-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) Acta No. 009 del 18 de mayo de 2021 de la Asamblea De Accionistas	54449 del 28 de mayo de 2021 del libro IX
*) Cert. No. . del 20 de mayo de 2021 de la Contador Publico	54450 del 28 de mayo de 2021 del libro 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 DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO, 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: F4111



CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 29/08/2023 - 10:09:13
Recibo No. S000744325, Valor 7200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN GdBHYT7YZ1

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=51> 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.

Actividad secundaria Código CIIU: F4112
Otras actividades Código CIIU: L6810 M7112

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.

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

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 EMPRESA.

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$8.328.973.349,00
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : F4111.

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

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

Camila Escobar V

CAMILA ESCOBAR VARGAS
PRESIDENTA EJECUTIVA

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230718185179684370

Nro Matrícula: 008-75562

Pagina 1 TURNO: 2023-008-1-18312

Impreso el 18 de Julio de 2023 a las 09:42:59 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: 008 - APARTADO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: APARTADO VEREDA: RIO APARTADO

FECHA APERTURA: 26-07-2022 RADICACIÓN: 2022-008-6-3472 CON: ESCRITURA DE: 28-04-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CIUDADELA MADEROS . MANZANA 9 - ETAPA 3 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1315, 2022/04/28, NOTARIA VEINTE MEDELLIN. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LINDEROS: PARTIENDO DEL PUNTO B28 DIRECCION ORIENTE , EN UNA LONGITUD DE 101.01 METROS LINEALES HASTA LLEGAR AL PUNTO B27, DESDE ESTE PUNTO CAMBIANDO EN DIRECCION SUR EN LONGITUD DE 97.59 METROS LINEALES HASTA ENCONAR EL PUNTO B34, DESDE ESTE PUNTO CAMBIANDO EN DIRECCION OCCIDENTE EN LONGITUD DE 101.00 METROS LINEALES HASTA ENCONTRAR EL PUNTO B33 Y DESDE ALLI CAMBIANDO EN DIRECCION NORTE EN LONGITUD DE 97.00 METROS LINEALES HSTA EL PUNTO B 28 PUNTO DE PARTIDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 9853 CENTIMETROS CUADRADOS: 06

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

13. -ESCRITURA 519 DEL 26/2/2019 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 3/5/2019 POR DECLARACION PARTE RESTANTE DE: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-62346 -- 12. -ESCRITURA 519 DEL 26/2/2019 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 3/5/2019 POR DIVISION MATERIAL DE: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-62346 -- 11. -ESCRITURA 80 DEL 22/1/2018 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 20/3/2018 POR DECLARACION PARTE RESTANTE DE: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-62346 -- 10. -ESCRITURA 80 DEL 22/1/2018 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 20/3/2018 POR DIVISION MATERIAL A: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-62346 -- 9. -ESCRITURA 1115 DEL 11/8/2017 NOTARIA UNICA 1 DE CAREPA REGISTRADA EL 23/8/2017 POR DECLARACION PARTE RESTANTE DE: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-62346 ---- 6. -ESCRITURA 1316 DEL 6/10/2015 NOTARIA UNICA 1 DE CAREPA REGISTRADA EL 29/1/2016 POR CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO DE: FINCA LA URBANA S.A. , A: MUNICIPIO DE APARTADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-62346 -- 5. -ESCRITURA 2478 DEL 5/5/2014 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 13/5/2014 POR ACLARACION DE: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-62346 -- 4. -ESCRITURA 462 DEL 11/2/2014 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 13/5/2014 POR ACLARACION DE: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-62346 -- 3. -ESCRITURA 7870 DEL 13/12/2013 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 9/5/2014 POR DIVISION MATERIAL A: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-62346 -- 1. -ESCRITURA 1950 DEL 13/6/2007 NOTARIA ONCE 11 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 2/8/2007 POR SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA DE: SOCIEDAD FINCA LA URBANA S.A , A: EADE S.A E.S.P EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-62346 --

01.- 10-07-1965 ESCRITURA 1488 DEL 24-05-1965 NOTARIA 7. DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 35,925.00 DE: GONZALEZ G. JOAQUIN, A: SKOUTELAKIS PAUL, GONZALEZ DE SKOUTELAKIS SILVIA, VALLEJO GONZALO, GONZALEZ DE VALLEJO MARIANA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 13508.-- 02.- 16-05-1964 RESOLUCION 157 DEL 06-05-1964 GOBERNACION DE ANTIOQUIA DE MEDELLIN ADJUDICACION DE BALDIOS DE: GOBERNACION DE ANTIOQUIA , A: GONZALEZ LUIS, GONZALEZ GONZALEZ JOAQUIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 13508.-- 03.- 19-09-1976 ESCRITURA 3417 DEL 25-08-1976 NOTARIA CUARTA DE MEDELLIN COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 700,000.00 DE: GONZALEZ GONZALEZ LUIS CARLOS, A: SOCIEDAD GANADERA EL TREBOL LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 13508.-- 04.- 14-05-2002 ESCRITURA 647 DEL 12-04-2002 NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN OTROS A: VALLEJO ISAZA GONZALO DE JESUS, SOCIEDAD GANADERA EL TREBOL LTDA , GONZALEZ URIBE DE VALLEJO MARINA, GONZALEZ DE TABORDA LUCIA,

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230718185179684370
Nro Matrícula: 008-75562

Pagina 2 TURNO: 2023-008-1-18312

Impreso el 18 de Julio de 2023 a las 09:42:59 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

GONZALEZ DE PEREZ ALICIA MARIA, GONZALEZ URIBE BEATRIZ, GONZALEZ URIBE OLGA CECILIA, GONZALEZ DE SKOUTELAKIS SILVIA, SOCIEDAD FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 13508.-- 05.- 14-05-2002 ESCRITURA 405 DEL 28-02-2002 NOTARIA SEPTIMA DE MEDELLIN APOORTE A SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 44,395,290.00 DE: VALLEJO ISAZA GONZALO DE JESUS, SOCIEDAD GANADERA EL TREBOL LTDA , GONZALEZ URIBE DE VALLEJO MARINA, GONZALEZ DE TABORDA LUCIA, GONZALEZ DE PEREZ ALICIA MARIA, GONZALEZ URIBE BEATRIZ, GONZALEZ URIBE OLGA CECILIA, GONZALEZ DE SKOUTELAKIS SILVIA, A: SOCIEDAD FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 13508.-- 06.- 08-11-2001 ESCRITURA 969 DEL 12-07-2001 NOTARIA DIECISEIS DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 7,683,000.00 DE: SKOUTELAKIS PAUL, A: GONZALEZ DE SKOUTELAKIS SILVIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 13508.-- 07.- 08-11-2001 ESCRITURA 1763 DEL 04-09-2001 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 8,000,000.00 DE: GONZALEZ DE PEREZ ALICIA MARIA, A: GONZALEZ DE SKOUTELAKIS SILVIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 13508.-- 08.- 08-11-2001 ESCRITURA 1763 DEL 04-09-2001 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 8,000,000.00 DE: GONZALEZ DE VALLEJO MARINA, A: GONZALEZ URIBE OLGA CECILIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 13508.-- 09.- 25-10-2000 ESCRITURA 853 DEL 18-05-2000 NOTARIA DIECISIETE DE MEDELLIN TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 18,000,000.00 DE: GONZALEZ GONZALEZ JOAQUIN GUILLERMO, A: GONZALEZ DE VALLEJO MARINA, GONZALEZ DE TABORDA LUCIA, GONZALEZ DE PEREZ ALICIA MARIA, GONZALEZ DE LEDESMA BEATRIZ, REGISTRADA EN LA MATRICULA 13508.-- 10.- 02-12-2009 ESCRITURA 1:816 DEL 30-11-2009 NOTARIA UNICA DE TURBO COMPRVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 86,000,000.00 DE: FINCA LA URBANA S.A. , A: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE BANACOL- COOTRABAN LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 13508.--

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 034-13508

--- 6. - ESCRITURA 7870 DEL 13/12/2013 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 9/5/2014 POR DIVISION MATERIAL A: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-57421 .-- 5. - ESCRITURA 7870 DEL 13/12/2013 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 9/5/2014 POR ACTUALIZACION DE LINDEROS DE: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-57421 .-- 4. - ESCRITURA 1:816 DEL 30/11/2009 NOTARIA UNICA DE TURBO REGISTRADA EL 2/12/2009 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE BANACOL- COOTRABAN LTDA , DE: FINCA LA URBANA S.A. , A: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-57421 .-- 3. - ESCRITURA 1:816 DEL 30/11/2009 NOTARIA UNICA DE TURBO REGISTRADA EL 2/12/2009 POR DIVISION MATERIAL A: COOPERATIVA DE TRABAJADORES DE BANACOL-COOTRABAN LTDA , A: FINCA LA URBANA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-57421 .-- 2. - ESCRITURA 2068 DEL 22/12/2008 NOTARIA TERCERA DE ENVIGADO REGISTRADA EL 18/2/2009 POR HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE: FINCA LA URBANA S.A. , A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-57421 .-- 1. - ESCRITURA 1950 DEL 13/6/2007 NOTARIA ONCE DE MEDELLIN REGISTRADA EL 2/8/2007 POR SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA DE: SOCIEDAD FINCA LA URBANA S.A. , A: EADE S.A. E.S.P. EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 008-57421 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) URBANIZACION - CIUADELA MADEROS . MANZANA 9 - ETAPA 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230718185179684370

Nro Matrícula: 008-75562

Pagina 3 TURNO: 2023-008-1-18312

Impreso el 18 de Julio de 2023 a las 09:42:59 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

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

008 - 62346

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-08-2017 Radicación: 2017-008-6-4462

Doc: RESOLUCION 493 DEL 24-11-2016 ALCALDIA DE APARTADO DE APARTADO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA CONFORME AL OFICIO # 06054 DEL 10/085/2017 DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE APARTADO

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

DE: MUNICIPIO DE APARTADO

NIT# 8909800952

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-07-2022 Radicación: 2022-008-6-3472

Doc: ESCRITURA 1315 DEL 28-04-2022 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL CONFORME A LA RESOLUCIÓN NO. 015-2022 DEL 14/1/2022, LICENCIA DE URBANISMO EN MODALIDAD DE URBANIZACIÓN NO. 013/2022. EXPEDIDA POR A SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ.

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

DE: FINCA LA URBANA S.A.

NIT# 8110326062X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

[illegible]



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE APARTADO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230718185179684370

Nro Matrícula: 008-75562

Pagina 4 TURNO: 2023-008-1-18312

Impreso el 18 de Julio de 2023 a las 09:42:59 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-008-1-18312

FECHA: 18-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Este documento es una copia impresa de un documento electrónico emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro. La validez de este documento depende de la autenticidad de la firma electrónica del registrador. Para verificar la validez de este documento, consulte la página certificados.supernotariado.gov.co.

El Registrador: **ELKIN FERNANDO MARIN RAMIREZ**



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