

Medellín, septiembre 18 de 2023

Señores
ALCALDIA DE APARTADO
SECRETARIA DE PLANEACION
Apartado

ASUNTO: RADICADO PERMISO DE VENTAS

Respetados Señores,

Con el fin de radicar documentos para permiso de ventas para el proyecto **CAOBA DE LOS MADEROS** desarrollado por la empresa Avance Constructora S.A.S., adjunto los siguientes documentos:

- Certificado de libertad del lote sobre el cual se desarrolla el proyecto matricula No. 008 – 75562
- Copia modelos promesa de compraventa – minuta de venta – acta de entrega.
- Copia licencia urbanística
- La licencia de construcción se encuentra radicada la solicitud
- Presupuesto financiero del proyecto en el cual se incluye: Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, Financiación, Informe de Ventas, Flujo y Aplicación de fondos, Presupuesto de Ejecución de Obra.
- Cámara de comercio.

Si requiere información adicional con gusto la suministraremos

Cordialmente



GLORIA ZAPATA HENAO
Coordinadora de Proyectos
AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.
Nit. 900.970.319 – 1
Cel. 314 662 39 44

ALCALDIA DE APARTADO
ARCHIVO MUNICIPAL
18 SEP 2023
Radicado No. 09451 Hora: 12:00
Fase: SRNO Atendido: J. A.



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE APARTADO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y O. T

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

Código: F- SPN-VC-06

Versión: 1

Fecha de Aprobación:
21/10/2020

Página: 1 de 8

En cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo 3 del Decreto 1077 de 2015, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1º del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.

Sin perjuicio de lo anterior, la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN GENERAL

1. Nombre o razón social del solicitante	AVANCE CONSTRUCTORA .S.A.S.		C.C.	<input type="checkbox"/>	NIT.	<input checked="" type="checkbox"/>	No.900.970.319-1
2. Nombre del representante legal	ALEJANDRO ANGEL POSADA		C. C. 1.037.592.656				
3. Registro para la enajenación de inmuebles N°							
4. Dirección comercial del solicitante	Cra. 43ª No. 1ª Sur – 69 Of. 203 Medellín		E-Mail	gzapata@proactiva.in		Tel.	604 448 20 11
5. Nombre del proyecto	CAOBA DE LOS MADEROS		Etapas	3		Sub-etapa	Torre
5.1 Licencia de urbanismo N° 013			Fecha ejecutoria	18 de mayo de 2023			
5.2 Licencia de construcción N° No aplica			Fecha ejecutoria				
5.3 Área construida total del proyecto			Área a construir para esta radicación	Folio matriz:			
6. Dirección actual del proyecto	Plan Parcial El Roble		6.1 Dirección anterior del proyecto				
6.2 Barrio	6.3 Urbanización						
7. N° y tipo de vivienda	No. Aptos	No. Casas	110	No. Lotes		Estrato	V.I.S. SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> TIPO:
8. Avance físico de la obra (sólo costos directos)			%	\$			
9. Afectación media o alta por remoción en masa	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	Requiere obras de mitigación	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	Obras ejecutadas 100%	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
10. Propiedad Horizontal	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Escritura N°	Año		Notaría	En trámite <input type="checkbox"/>
11. Gravamen hipotecario	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Escritura N°	Año		Notaría	
12. Contrato de fiducia mercantil	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	Entidad fiduciaria	Escritura		Año	Notaría
Encargo fiduciario de administración de recursos	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.S.	Contrato		Fecha	31 mayo 2021
				Vigencia		Prórroga	

RADICACION DE DOCUMENTOS

- ☐ 1. Copia certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto, con expedición no superior a tres meses.
- ☐ 2. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- ☐ 3. Copia de la licencia urbanística.
- ☐ 4. Presupuesto financiero del proyecto, Incluye: Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, Financiación, Informe Ventas, Flujo de aplicación de Fondos, Presupuesto de ejecución de la obra, con sus correspondientes soportes contables y certificaciones, firmados por el Representante legal y contador público.
- ☐ 5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- ☐ 6. Registro Único de Proponentes, actualizado. (Cámara de Comercio)

DECLARACIÓN Y FIRMA DEL SOLICITANTE

Para todos los efectos legales, declaro que me cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Nacional)

Alejandro Angel Posada y Alf K 41V

Nombre y firma

Solicitante: Persona natural, representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN

No. RADICACIÓN:

IMPORTANTE: La persona natural o jurídica queda autorizada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, a partir del día:

FECHA:

OBSERVACIONES:

WILSON A. BERRIO ACEVEDO
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial

IMPORTANTE:

- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05)
- Con posterioridad a esta radicación, antes de constituirse o ampliarse sobre el inmueble algún gravamen o limitación de dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, la servidumbre o el arrendamiento por escritura pública, deberá solicitarse la autorización por parte de esta Secretaría. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido. (Párrafo del artículo 3 de Decreto Ley 078/87).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN GENERAL

- NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:** Escriba los datos de solicitante, según se trate de persona natural o jurídica.
- NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
- REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía, para desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles.
- DIRECCIÓN COMERCIAL:** Escriba la dirección comercial, el correo electrónico y el teléfono con su extensión.
- NOMBRE DEL PROYECTO:** Indique el nombre que llevará el proyecto, señalando etapa, sub-etapa, torre, interior, bloque, etc. 5.1 Licencia de urbanismo: Indique el número de la licencia de urbanismo y la fecha de ejecución; indique que no aplica en caso no haya existido licencia de urbanismo. 5.2 Licencia de construcción: Señalar el número y la fecha de ejecución; indique que no aplica en caso que se trate de venta de lotes solamente. 5.3 Área construida total del proyecto: Señalar el área construida o a construir en metros cuadrados del proyecto correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial. Área a construir para esta radicación: Si solicita radicación de documentos para una etapa o parte del proyecto o su totalidad, indique el área correspondiente. Folio matriz: Indique el número del folio de matrícula inmobiliaria del terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
- DIRECCIÓN ACTUAL DEL PROYECTO:** Anotar la nueva nomenclatura correspondiente al proyecto. 6.1 Dirección anterior del proyecto: Si ha cambiado la nomenclatura para el proyecto, anotar la dirección anterior. 6.2 Barrio: Nombre del barrio donde se ubica el proyecto.
- No. Y TIPO DE UNIDADES DE VIVIENDA:** Indicar el número y tipo de unidades de vivienda para las cuales se solicita la radicación. Estrato: Señalar el estrato que corresponde al proyecto. V.L.S.: Indicar si los inmuebles a ser enajenados corresponden a Vivienda de Interés Social y en caso afirmativo indique el tipo.
- AVANCE FÍSICO DE LA OBRA:** Indicar el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de ejecución de la obra, teniendo en cuenta únicamente los costos directos correspondientes al proyecto o a la parte de éste para la cual se solicita la radicación, según el caso.
- AFECTACIÓN MEDIA O ALTA POR REMOCIÓN EN MASA O INUNDACIÓN:** Señalar si según el Plan de Ordenamiento Territorial, el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda posee o no afectación media o alta por fenómenos de remoción en masa o inundación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. Señalar si se ejecutó o no el ciento por ciento (100%) de las obras de mitigación para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
- PROPIEDAD HORIZONTAL:** Señalar si el proyecto estará sometido o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios. Si el reglamento de propiedad horizontal está en trámite, indicar con equis (x).
- GRAVAMEN HIPOTECARIO:** Señalar si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario. En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la Notaría correspondiente.
- CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:** Señalar si existe o no contrato de fiducia mercantil. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria que lo administra, la escritura correspondiente, el año y la notaría. En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la próroga si la hubiere.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS RADICADOS

Deben anexarse los modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y / o de cualquier otro que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto. En caso de existir coadyuvancia, los modelos deben suscribirse por el solicitante y por el coadyuvante. Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Allegar el presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y flujo de caja del proyecto, con los respectivos soportes contables a saber: Para recursos propios: Balance general, estados de resultados con sus notas, no anterior a dos meses. Para crédito bancario: Certificación del crédito en formato oficial, porras y/o carta de aprobación del crédito, según el caso. Para ventas del proyecto: Cuando se efectúen previstas remitir copia del encargo fiduciario o contrato de fiducia mercantil, estado de cuenta de fiduciario y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario. Para créditos de particulares: Informe del contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares. Para otros recursos: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc. Debe relacionarse cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación de documentos, por lote, manzana, dirección, folio y valor comercial.

Por licencia urbanística se entiende la de urbanismo y / o construcción, de acuerdo con el Artículo 1 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada (s) de sus respectivos planos. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de construcción, si ambas existen según el caso. Si el proyecto se encuentra en zonas de amenaza media o alta por fenómenos de remoción en masa, esta Secretaría verificará antes de la radicación de documentos, la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo que hayan tenido concepto favorable de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, y que hace parte de la licencia de urbanismo. Para el efecto se recomienda que cuando sea del caso, la visita para la verificación de las obras se solicite en la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio, por lo menos dos semanas antes de presentar los documentos para la radicación, anexando los estudios respectivos e informar sobre las especificaciones técnicas de la obra.

NOTAS

- La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado, foliada desde la última hasta la primera hoja y legajada en estricto orden según este formato
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado
- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos
- Se sugiere que los documentos se presenten en carpeta celufina, para mayor seguridad de los mismos



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE APARTADÓ
SECRETARÍA DE PLANEACION Y O.T
**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

Código: F- SPN-GT-00
Versión: 0
Fecha de Aprobación:
Página: 7 de 1

**FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS
INFORMACION PARA ESTUDIOS FINANCIEROS**

Nombre del Proyecto: CAOBA DE LOS MADEROS Dirección: _____

FUENTES	1° Trimestres	2° Trimestre	3° Trimestre	4° Trimestre	5° Trimestre	6° Trimestre	TOTAL
	Fecha Agos. 23	Fecha Nov. 23	Fecha Feb. 24	Fecha Mayo 24	Fecha Agos. 24	Fecha Nov. 24	
1.Bancos							
2. Cooperativas							
3.Creditos Proveedores							
4.Créditos Particulares	1.580	1.580	1.580	1.580	1.580	1.580	
5.Créditos Socios							
6.Recursos Propios	2.010						
7. Preventa Encargo Fiduciario o Patrimonio	1.688	637	637	637	637	637	
8. Otros (indicar)							
TOTAL	5.278	2.217	2.217	2.217	2.217	2.217	

Jiliana M Gonzalez A
Contador Nombre y Apellidos

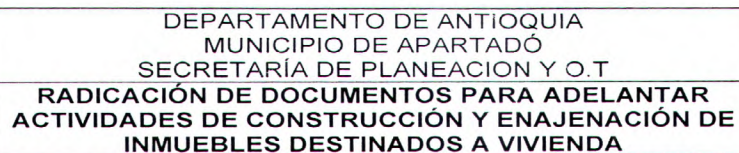
Alfonso G TP 170196 -T
Firma N° Matricula

Alfonso G
Representante Legal

Firma N° Matricula

OBSERVACIONES

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



Página: 6 de 1

FIRMA Myl B.V.



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE APARTADÓ
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y O.T

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

Código: F- SPN-GT-00

Versión: 0

Fecha de Aprobación:

Página: 3 de 1

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: AVANCE CONSTRUCTORA	Fecha: Julio 19 de 2023
Balance General Al: 30 de marzo de 2023	
Registro No.	
Elaborado Por:	Periodo: Marzo de 2023

ACTIVOS			PASIVOS		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO			OBLIGACIONES POR PAGAR		
1	Caja	0	1	Sobregiros Bancarios	0
2	Bancos	0	2	Obligaciones Bancarias	0
3	Corporaciones	0	3	Obligaciones en U.V.R	0
4	Títulos Valores	0	4	Obligaciones Con Particulares	199.905
5	Valores Mobiliarios	1.052.611	5	TOTAL	199.905
6	Acciones en Sociedades Anónimas	0	Cuentas por pagar		
7	Menos Provisión para Protección de Inversiones. Realizables	0	6	Proveedores	0
8	TOTAL	1.052.611	7	Acreedores Subcontratistas	0
Cuentas por cobrar			8	Contratistas	0
9	Deudores Clientes	0	9	Gastos Por Pagar	0
10	Documentos Por Cobrar	0	10	Impto. Rentas Y Complementarios	0
11	Anticipo A Proveedores	0	11	Otros Impto. Por Pagar	0
12	Deudores Varios	0	12	Retención En La Fuente	0
13	Anticipo A Subcontratistas	0	13	Dividendos Decretados Por Pagar	0
14	TOTAL	0	14	Intereses Por Pagar	0
INVERSIONES A LARGO PLAZO			15	TOTAL	0
15	Títulos Valores	0	LARGO PLAZO		
16	Valores Mobiliarios	0	16	Obligaciones Con Garantía	0
17	TOTAL	0	17	Anticipo A Obras	0
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN			18	Acreedores Varios	0
18	Inventario Materiales	409.873	19	Obligaciones Hipotecarias	0
19	Terrenos Para La Venta	0	20	Obligaciones En U.V.R	0
20	Edificios Para La Venta	0	21	Obligaciones Por Terrenos	0
21	Terrenos Urbanizados	0	22	TOTAL	0
22	Terrenos No Urbanizados	0	OTROS		
23	Obras De Urbanización En Proceso	0	23	Dep. Recibidos De Promin. Compr.	1.052.611
24	Obras De Urbanización Terminadas	0	24	Cesantías Consolidadas	0
25	Obras De Construcción En Proceso	0	25	Depósitos Gastos De Escritura	0
26	Obras De Construcción Terminadas	0	26	Socios	0
27	Provisión Para Terminación De Obras	0	27	TOTAL	1.052.611
28	Viviendas Construidas Para La Venta	0	CAPITAL Y SUPERÁVIT		
29	TOTAL	409.873	28	Capital Autorizado	200.000
ACTIVOS FIJOS			29	Capital Por Emitir	0
COSTOS DE DEPRECIACIÓN			30	Utilidades Ejercicio En Curso	9.968
1	Edificios	0	31	Utilidad Ejercicios Anteriores	0
2	Maquinas Y Equipo	0	32	TOTAL	209.968
3	Muebles Y Enseres	0	RESERVAS Y UTILIDADES		
4	Vehículos	0	33	Reserva Legal	0
5	TOTAL	0	34	Reserva De Capitalización	0
OTROS ACTIVOS			35	Otras Reservas	0
1	Bonos Y Cédulas	0	36	TOTAL	0
2	Valores. Y Desval. De Valores Mobiliarios	0	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR		
3	Valorización Bienes Raíces	0	38	Valores. Y Desval. De Valores Mobiliarios	0
4	TOTAL	0	38	Valorización Bienes Raíces	0
TOTAL ACTIVOS			39	TOTAL	0
		1.462.484		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.462.484
Cuentas de orden			Cuentas de orden		

ALEJANDRO ÁNGEL POSADA
GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JEISSON RAMIREZ MORALES
REVISOR FISCAL
LILIANA MARIA GONZALEZ ARROYAVE

FIRMA

FIRMA



ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S. _____

PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: MARZO DE 2023 _____

VENTAS BRUTAS:	\$ 0
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$ 0
(1) VENTAS NETAS	\$ 0
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 0
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$ 0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ 0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 0
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ 0
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 0
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES	\$ 0
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES	\$ 0
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS	\$ 0
MAS: OTROS INGRESOS	\$ 10.000.000
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	\$ 0
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	\$ 0
MENOS: OTROS EGRESOS	\$ 31.000
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA	\$ 0
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 0

UTILIDAD DEL EJERCICIO..... \$9.969.0000 _____

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JEISSON JOSE RAMÍREZ MORALES

REVISOR FISCAL

CONTADOR PÚBLICO


TP 170196-T

MAT PROFESIONAL

FIRMA

FIRMA

FIRMA

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	Código: F- SPN-GT-00
	MUNICIPIO DE APARTADÓ	Versión: 0
	SECRETARÍA DE PLANEACION Y O.T	Fecha de Aprobación:
	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	Página: 5 de 1

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.

☐ Unifamiliar
 ☐ Casa
 ☐ Parqueadero

Tipo Proyecto:

☐ Bifamiliar
 ☐ Lotes
 ☐ Apartamento

Nombre del Proyecto: CAOBA DE LOS MADEROS _____
 Número de Unidades: 120 CASAS _____
 Dirección: PLAN PARCIAL EL ROBLE _____
 Costo del Proyecto: _____
 Venta total del Proyecto: _____

FINANCIACION		VALOR	% SOBRE EL TOTAL
BANCOS		\$9.500.000.000	
COOPERATIVAS		\$0	
Créditos	Encargo Fiduciario	\$0	
	Particulares	\$0	
	Socios	\$2.010.000.000	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$4.826.000.000	
	Patrimonio Autónomo	\$0	
Otros	Especificar:	\$0	
		\$0	
TOTAL		\$16.336.000.000	

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$1.410.605.432 _____
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$1.410.605.432 _____

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$0	Al mes de:	
	Proveedores	\$0	Al mes de:	
	Particulares	\$0	Al mes de:	
	Socios	\$399.905.000	Al mes de:	

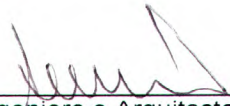
PORCENTAJE OBRA EJECUTADA

4% _____ Al mes de: _____

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO

0.87% _____ Al mes de: _____


 Firma Contador Público


 Firma Ingeniero o Arquitecto Responsable

TP 170196-T
 Mat N°

05202-1022350 Ant.
 Mat N°

Firma Sandra con Matricula.



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE APARTADÓ
SECRETARÍA DE PLANEACION Y O.T
**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

Código: F- SPN-GT-00

Versión: 0

Fecha de Aprobación:

Página: 8 de 1

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S. _____

Registro No: _____

Representante Legal: ALEJANDRO ÁNGEL POSADA _____

Licencia No: _____

Nombre del Plan: _____

Fecha: _____

Localización: _____

ITEM	CAPITULO	VR CAPITULO	VR EJEUTADA OBRA	% EJEUCION PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	Preliminares	125.962.850			
2	Cimentación	1.107.253.797			
3	Instalación Sanitaria				
4	Estructura	1.784.621.794			
5	Mampostería	969.836.131			
6	Alistado Pisos	34.038.430			
7	Cubierta	502.667.600			
8	Instalaciones Eléctricas	1.248.000.000			
9	Instalaciones De Plomería				
10	Impermeabilización				
11	Revoques	239.396.539			
12	Estuco				
13	Pintura				
14	Cielos Rasos				
15	Enchapados				
16	Acabado De Pisos				
17	Carpintería (Metálica Y Madera)	324.000.000			
18	Vidrios				
19	Cerraduras Y Herrajes				
20	Aparatos Sanitarios	161.559.360			
21	Instalaciones Especiales				
22	Obras Exteriores	1.316.602.865			
23	Obras De Urbanismo				
24	Varios (Aseo - Otros)	54.600.000			
25	Equipo, herramienta ferretería	428.917.430			
26	Gastos Generales	760.600.000			
	SUB -TOTAL				
27	Imprevistos	252.000.000			
28	Costos Indirectos				
29	Derechos E Impuestos				
30	Sub -Total				
31	Terreno Urbanizado				
	TOTAL	9.310.056.796			

OBSERVACIONES

	Firma Sandra	
	con Matricula.	

Profesional Responsable

05202 -1022350 Aut.
Matricula N°



RESOLUCION No. 015-2022

Enero 14 de 2022

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA Y SELLA PLANO URBANISTICO GENERAL (P.U.G) SOBRE LA U.A.U 1 DEL PP EL ROBLE Y SE EXPIDE LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACIÓN CON RELACIÓN A LAS MANZANAS 9 ETAPA 3 Y MANZANA 12 ETAPA 4 PROYECTO CIUDADELA MADEROS.

La Secretaría de Planeación del Municipio de Apartadó, en uso de las atribuciones legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Municipales 015 de 2005, 03 de 2011 y 04 de 2013 "Plan de Ordenamiento Territorial" vigente, y sus respectivas modificaciones y ajustes, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Compilatorio 1077 de 2015, Decreto 1203 del 12 de Julio de 2017 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones" y

CONSIDERANDO

A. Que el día 07 de Diciembre de 2021 mediante radicado No 3826, el señor: FINCA LA URBANA S.A NIT: 811032606-2 GERENTE: JAIME HERNANDO ARDILA SARMIENTO CC#: 13840320, solicitaron licencia de urbanismo modalidad URBANIZACIÓN

B. Que en la mencionada solicitud se allegaron los documentos y requisitos de ley.

C. Que analizada y estudiada la solicitud conforme a las normas legales vigente y allegada las respectivas aclaraciones solicitadas se concluye que esta es procedente, acorde con las restricciones dadas.

D. Que en mérito de lo expuesto este Despacho





RESUELVE

ARTICULO 1. OTORGA: a: FINCA LA URBANA S.A NIT: 811032606-2 GERENTE: JAIME HERNANDO ARDILA SARMIENTO CC#: 13840320 licencia de urbanismo 013/2022 modalidad urbanización para desarrollar **ZONA DE EXPANSIÓN SUR PLAN PARCIAL EL ROBLE FINCA LA URBANA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU) 1 MZ 09 Y MZ 12 LOTE No 1 MZ 09 Y MZ 12 OBRA MADEROS ETAPA 3 Y ETAPA 4** del Municipio de Apartadó PREDIO 045-1-001-045-0001-00084-00000-00000 MAT. INMOBILIARIA: 008-62346. El proyecto fue estudiado y deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 003 de Junio 23 de 2011) y/o demás normas que apliquen. El proyecto posee las siguientes características básicas.

USO DEL SUELO: USO RESIDENCIAL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL UNIDAD CERRADA.

LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACIÓN PARA CONTINUAR DESARROLLANDO EL PLAN PARCIAL EL ROBLE Y EN ESPECIAL LA UAU1 CON RELACIÓN A LAS MANZANAS 9 Y 12 EN LAS CUALES SE DESARROLLARA VIS EN UNIDAD CERRADA DE IGUALES CARACTERÍSTICAS. EN LA MANZANA 9 ETAPA 3 SE FORJAN 44 LOTES BIFAMILIARES DE 98 M2 DE 7 DE FRENTE POR 14 DE FONDO Y EN LA MANZANA 12 SE FORJAN 54 LOTES BIFAMILIARES DE 98 M2, 7 DE FRENTE POR 14 DE FONDO. SOBRE CADA LOTE SE IMPLANTAN DOS VIVIENDAS DE DIFERENTE TIPOLOGÍA CADA UNA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA Y CON ÁREAS BÁSICAS DE 26.22M2 Y 28.49M2 EN PRIMER PISO Y 22.70M2 Y 22.96 M2 EN SEGUNDO PISO PARA UN TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA DE 48.92M2 Y 51.45M2. UNA VEZ CONSTRUIDA LAS ÁREAS LIBRES SI Y SOLO SI ACORDE CON LOS PLANOS APROBADOS CONCIBEN ÁREAS CONSTRUIDAS DE 74.84M2 Y 75.00M2. LOS LOTES COMPUESTOS SON DE 14 M DE FONDO PERO SOLO SE DISEÑAN 12 M YA QUE DEBEN DEJAN 2 M DE ANTEJARDÍN. EN TOTAL NACEN 196 VIVIENDAS VIS

Se condiciona la expedición de la licencia de construcción a la disponibilidad de servicios públicos los cuales deben ser garantizados por el urbanizador por intermedio de las empresas prestadoras de servicio público, en todo caso debe de acatar lo establecido por CORPOURABA con relación a las determinantes ambientales. Para los drenajes de aguas lluvias deberán aportar un levantamiento donde se caracterice los canales antrópicos existentes no solo en el área de diseño, sino también del sector, como punto de entrada para el diseño del sistema de alcantarillado pluvial. No debe rellenar, ni obstruir el cauce normal de caños, canales primarios, caños naturales y madre viejas permitiendo así que las aguas de escorrentía sigan su curso natural, evitando procesos de inundación por alteración de dicho cauce. Debe garantizar las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino equipamientos colectivos y espacio público.





CUADRO DE ÁREAS (M2) GENERAL ETAPA 3 MZ 9	
ÁREA BRUTA DE LA MZ 9 ETAPA 3	9.853,06
ÁREA SECCIÓN VÍA PÚBLICA	2.589,21
ÁREA NETA MZ 9 ETAPA 3	7.263,85
ÁREA COMUNES	2.951,85
ÁREAS DE PARQUEADEROS 52 DE CARROS Y 79 DE MOTOS	1.338,35
ÁREAS DE ANDENES INTERNOS	407,48
ÁREAS RECREATIVAS PRIVADAS	911,92
OTRAS ZONAS VERDES	294,10
SON 44 LOTES BIFAMILIARES DE 98 M2 DE 7 DE FRENTE POR 14 DE FONDO	4.312,00
ÁREAS TOTAL CONSTRUIDA 88 VIS	6.592,96
PORTERÍA	13,56
ÁREAS TOTAL CONSTRUIDA	6.606,52
CUADRO DE ÁREAS (M2) GENERAL ETAPA 4 MZ 12	
ÁREA BRUTA DE LA MZ 12 ETAPA 4	11.256,42
ÁREA SECCIÓN VÍA PÚBLICA	2.774,18
ÁREA NETA MZ 12 ETAPA 4	8.482,24
ÁREA COMUNES	3.190,24
ÁREAS DE PARQUEADEROS 62 DE CARROS Y 81 DE MOTOS.	1.567,83
ÁREAS DE ANDENES INTERNOS	492,07
ÁREAS RECREATIVAS PRIVADAS	911,92
OTRAS ZONAS VERDES	218,42
SON 54 LOTES BIFAMILIARES DE 98 M2 DE 7 DE FRENTE POR 14 DE FONDO	5.292,00
ÁREAS TOTAL CONSTRUIDA 108 VIS	8.091,36
PORTERÍA	13,56
TOTAL CONSTRUIDA CON PORTERÍA	8.104,92



CUADRO DE ÁREA, EXHORTANDO A LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS A GENERAR Y CONSERVAR MATRICULAS INMOBILIARIAS	
ÁREA FINCA LA URBANA LOTE 1 ACORDE CON CERTIFICADO DE L Y T M.I 008-62346	ÁREA (M2) 391.440,97
GENERAR NUEVA M.I MZ 9 ETAPA 3	9.853,06
GENERAR NUEVA M.I MZ 12 ETAPA 4	11.256,42
ÁREA REMANENTE FINCA LA URBANA CONSERVA EL FOLIO CON M.I 008-62346	370.331,49

SE CUSTODIAN M2 ASÍ LAS ÁREAS DE CESIONES PÚBLICAS DEFINIDAS EN EL PLAN PARCIAL QUE NO SON OBLIGATORIEDAD DE LA PRESENTE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CESIONES PARQUES		
MANZANA 17C	3.633,92	CESIÓN GRATUITA ZONA VERDE
MANZANA 17D	5.681,51	CESIÓN GRATUITA ZONA VERDE
MANZANA 18A	23.219,16	CESIÓN GRATUITA ZONA VERDE
MANZANA 18B	13.652,85	
MANZANA 18D	2.374,11	
TOTAL	48.561,55	
CESIONES EQUIPAMIENTO PÚBLICO		
MANZANA 18	6.271,77	CESIÓN GRATUITA SC - ASILO
MANZANA 00C	8.749,64	CESIÓN GRATUITA SC - ESCUELA LAS PLAYAS
TOTAL	15.021,41	
CESIÓN MALLA VIAL	53.811,16	
TOTAL CESIONES PÚBLICAS	117.394,12	



SE ANEXA CUADRO DE ÁREAS RESUMEN DEL PLANO SELLADO DE P.U.G

MANZANA	TIPO DE VIVIENDA	ÁREA NETA	NÚMERO DE VIVIENDAS	TIPO DE DESARROLLO DE VIVIENDA	DENSIDAD PROPUESTA	
MANZANA 17a	VIP	20268,29	486	MULTI	240	Se consideró para la vivienda VIP la densidad baja establecida en el POT
MANZANA 17b	VIP	11367,02	273	MULTI	240	
MANZANA 9	VIS	7263,85	88	BI	121	
MANZANA 10	VIS	7263,85	88	BI	121	El plan parcial establece una densidad promedio de 150 viv/Ha
MANZANA 12	VIS	8482,24	108	BI	127	
MANZANA 13	VIS	8482,24	108	BI	127	
MANZANA 15	VIS/VL	10538,69	160	MULTI	152	
MANZANA 16	VIS/VL	10538,69	160	MULTI	152	
MANZANA 8	VL	7263,85	112	MULTI	154	
MANZANA 11	VL	8482,24	128	MULTI	151	
MANZANA 14	VL	10538,69	160	MULTI	152	
		110489,65	1871			



VIVIENDA	NÚMERO DE VIVIENDAS	ÁREA PROMEDIO DE VIVIENDA	ÁREA CONSTRUIDA	DENSIDAD PROPUESTA	ÁREA OCUPADA EN PRIMER PISO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTA (EL POT ESTABLECE 60% PARA VIVIENDA)
MANZANA 17a	486	40	19440	240	8190	40,41
MANZANA 17b	273	40	10920	240	4779	42,04
MANZANA 9	88	70	6160	121	3696	50,88
MANZANA 10	88	70	6160	121	3696	50,88
MANZANA 12	108	70	7560	130	4536	54,75
MANZANA 13	108	70	7560	130	4536	54,75
MANZANA 15	160	80	12800	152	3360	31,88
MANZANA 16	160	80	12800	152	3360	31,88
MANZANA 8	112	80	8960	154	2352	46,26
MANZANA 11	128	80	10240	155	2688	40,56
MANZANA 14	160	80	12800	152	3360	31,88
	1871		115400			

COMERCIO	ÁREA NETA	ÁREA CONSTRUIDA EN PRIMERO PISO	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	PARQUEADEROS 1 CELDA/50m2 DE COMERCIO
MANZANA 5	8,321.90	6657.52	9320.53	186
MANZANA 4	5,687.10	4549.68	6369.55	127
MANZANA 3	6,722.19	5377.752	7528.85	151
MANZANA 2	3,816.51	3053,208	4274.49	85
MANZANA 1	7,336.75	5869.4	8217.16	164
MANZANA 6	16,117.63	12894.104	18051.75	361
MANZANA 7	11,073.24	8858.592	12402.03	248



CUADRO DE AREAS GENERAL ETAPA 3

AREA BRUTA	9853.06
AREA SECCION VIA PUBLICA (Incluye calzada anden y zona verde)	2589.21
AREA NETA	7263.85

AREAS COMUNES

PARQUEADEROS	1338.35
ANDENES INTERNOS	407.48
AREAS RECREATIVAS PRIVADAS	911.92
OTRAS ZONAS VERDES	294.10

AREAS PRIVADAS

LOTES BIFAMILIARES

FRENTE	7.00	
FONDO	14.00	
AREA LOTE BIFAMILIAR		98.00
NUMERO DE LOTES BIFAMILIARES	44	
AREA TOTAL DE LOTES PRIVADOS		4312.00

ETAPA 3

CASAS TÍPICAS	PISO 1	PISO 2	PATIO	ANTEJARDIN
CASA BASICA				
CASA A	26.22	22.70	16.42	6.32
CASA B	28.49	22.96	14.23	6.32
CASA AMPLIADA	PISO 1	PISO 2	PATIO	ANTEJARDIN
CASA A	38.81	36.03	3.83	6.32
CASA B	38.89	36.11	3.83	6.32
TOTAL ETAPA 3				
lotes		44		
Area total construida en viviendas ETAPA 3			6592.96	
Porteria		13.56		
Area total construida ETAPA 3			6606.52	

RESUMEN TOTAL ETAPA 3

Numero de viviendas en total	88
Numero de parqueaderos de carros	52
Numero de parqueaderos de motos	79



CUADRO DE AREAS GENERAL ETAPA 4

AREA BRUTA	11256,42
AREA SECCION VIA PUBLICA (Incluye calzada anden y zona verde)	2774,18
AREA NETA	8482,24

AREAS COMUNES

PARQUEADEROS	1567,83
ANDENES INTERNOS	492,07
AREAS RECREATIVAS PRIVADAS	911,92
OTRAS ZONAS VERDES	218,42

AREAS PRIVADAS

LOTES BIFAMILIARES

FRENTE	7,00	
FONDO	14,00	
AREA LOTE BIFAMILIAR		98,00
NUMERO DE LOTES BIFAMILIARES	54	
AREA TOTAL DE LOTES PRIVADOS		5292,00

ETAPA 4

CASAS TIPICAS	PISO 1	PISO 2	PATIO	ANTEJARDIN
CASA BASICA				
CASA A	26,22	22,70	16,42	6,32
CASA B	28,49	22,96	14,23	6,32
CASA AMPLIADA	PISO 1	PISO 2	PATIO	ANTEJARDIN
CASA A	38,81	36,03	3,83	6,32
CASA B	38,89	36,11	3,83	6,32
TOTAL ETAPA 4				
lotes		54		
Area total construida en viviendas ETAPA 4			8091,36	
Porteria		13,56		
Area total construida ETAPA 4			8104,92	

RESUMEN TOTAL ETAPA 4

Numero de viviendas en total	108
Numero de parqueaderos de carros	62



AL IGUAL QUE EN LAS LICENCIAS EXPEDIDAS SE MANTIENE LA CLAÚSULA DE CONSTRUIR 1M2 DE EQUIPAMIENTO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA EN DESARROLLO RESIDENCIALES AL MOMENTO DE SOLICITAR LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN SE CUANTIFICARÁ. CON RELACIÓN A LA PLUSVALÍA LA PRESENTE LICENCIA ESTA SUJETA AL RESPECTIVO PAGO DE PLUSVALÍA.

Con relación a las vías perimetrales deben presentar los diseños de las mismas a la oficina de infraestructura quienes una vez aprobados velaran por su cumplimiento afirmándolo mediante el acta de entrega material de obras. **DEBE PRESENTAR EL CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y DOTACIÓN REFERIDAS A LAS ÁREAS DE CESIÓN**

El urbanizador debe garantizar las cesiones de suelo, los diseños y la financiación de las obras correspondientes a los elementos constitutivos del espacio público. **OBSERVACIONES:** Es obligación del Urbanizador solicitar la diligencia para la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la presente licencia. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia. Para la expedición de la licencia de construcción es deber del urbanizador asegurar que los lotes generados cuenten con la disponibilidad inmediata de los servicios públicos y se hayan definido las especificaciones para la entrega material de vías e iluminación las cuales debe desarrollar el urbanizador, en cuanto a aguas lluvias debe presentar el planteamiento de manejo y descarga de las mismas suscitando la disposición a cielo abierto adecuando para su uso los canales de aguas lluvias artificiales existentes. También deberá ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales y adecuada iluminación en las áreas proyectadas para las diferentes zonas verdes, así como las edificaciones proyectadas para servicios colectivos de acuerdo con los diseños que para el efecto presentará junto con los planos los cuales serán sometidos a consideración de la Secretaria de Planeación. Lo mismo tendrá aplicación para las zonas verde recreativas



Parágrafo 1: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso de urbanización del proyecto, deberán contar con el previo visto bueno de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, la cual expedirá un oficio de Actualización a la ficha del predio que acompaña la presente resolución, que consagra las características específicas del proyecto aprobado por la presente licencia.

ARTICULO SEGUNDO: De TREINTA Y SEIS MESES (36) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

ARTICULO TERCERO: En el proceso de obras de urbanización se deberán cumplir las siguientes recomendaciones: 1) Atender las recomendaciones que emitan las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios sobre los diseño de las redes de servicios; 2) Cumplir con lo establecido en el Decreto 039/03 sobre protección al ciudadano y al medio ambiente; 3) Las obras deberán ser ejecutadas en forma tal que se garantice, tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público; 4) Será obligatorio mantener en la obra la licencia y los planos debidamente sellados, pues la autoridad competente podrá exigir su presentación cuando lo considere conveniente; 5) Identificar las obras en concordancia a lo establecido en el Artículo 27 del Decreto 1052/98; 6) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas vigentes de construcción sismo-resistente; 7) Instalar equipos, sistemas y accesorios que garanticen bajo consumo de agua, atendiendo lo consagrado por la Ley 373 de 1997. Deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de la licencia expedida y responder por los perjuicios causados a terceros, con motivo de las obras. 8) Cumplir, cuando diere lugar, a lo establecido en la ordenanza 14 de 2002 "Por medio de la cual se expide el estatuto de accesibilidad al medio físico y al transporte y se dictan unas disposiciones en cuanto a accesibilidad a las comunicaciones"

ARTICULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo caben los recursos de reposición y apelación que podrán presentar el interesado y los vecinos colindantes dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación.





ARTICULO QUINTO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado demuestre la cancelación de los correspondientes impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Apartadó a los 14 días del mes de Enero de (2022)

Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial
Proyecto y Revisó: Walter A. 05/01/2022 *Walter A.*

NOTIFICACIÓN PERSONAL

Apartadó 07 de febrero de 2022, a las 08:20 pm. En la ciudad, fecha y hora antes indicada, se notificó personalmente el contenido de la resolución N°015 del 14 de Enero de 2022 a el señor (a) FINCA LA URBANA S.A NIT: 811032606-2 GERENTE: JAIME HERNANDO ARDILA SARMIENTO CC#: 13840320, frente al presente acto proceden recursos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación, de reposición ante la Secretaría de Planeación y el de apelación ante el despacho del Alcalde, con la presente diligencia de notificación se hace constar la entrega de copia gratuita del acto que se le notifica. En constancia se firma por las partes que intervienen.

EL NOTIFICADO

Cel: 300 781 3457
Dir: DIAGONAL 95
SALIDA SALSIPUEDES.

QUIEN NOTIFICA



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
MUNICIPIO DE APARTADO
LICENCIA DE URBANISMO No. 013-2022

Código: F-SPN-GT - 11
Versión: 0
Fecha de Aprobación:
29/02/2008
Página: 1 de 1

RESOLUCION No. 015-2022

ZONA DE EXPANSIÓN SUR PLAN PARCIAL EL ROBLE FINCA LA URBANA										INTERESADO: FINCA LA URBANA S.A NIT :									
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAI) 1 MZ 09 Y MZ 12 LOTE NO 1 USO										811032606-2 GERENTE: JAIME HERNANDO ARDILA									
DEL SUELO: MZ 09 VIVIENDA LIBRE Y VIS MZ 12 VIVIENDA LIBRE Y VIS.										SARMIENTO CC#: 13840320 FIRMA DE PLANOS:									
LICENCIA DE URBANISMO MODALIDAD URBANIZACIÓN PARA DESARROLLAR										ARQUITECTA AMPARO BETANCUR M. MP									
EL PLAN PARCIAL EL ROBLE Y EN ESPECIAL LA UAI1 CON RELACIÓN A LAS										0570021886 ANT									
MZ 09 Y MZ 12 OBRA MADEROS ETAPA 3 Y ETAPA 4.										CUADRO DE ÁREAS (M2) GENERAL ETAPA 3 MZ 9									
A LINEAMIENTOS: Respetar los dados en el plano de red y perfiles										ÁREA BRUTA DE LA MZ 9 ETAPA 3									
viales, contenido en el Decreto 077 del 09 de Mayo de 2013 "Por el cual se										2,589.21									
Modifica el Decreto Municipal N° 177 del 14 de Octubre de 2.010, con										ÁREA NETA MZ 9 ETAPA 3									
respecto a las Áreas Útiles 1, 2, 4, 5, 35 A y 41 A del Plan Parcial										7,263.85									
denominado "El Roble", ubicado en la zona de expansión sur del Municipio de										ÁREA COMUNES									
Apartado" De igual manera los elementos del sistema de estructurante natural										2,951.85									
(Decreto 2811/1974, reglamentado por el ART 14 del Decreto 1541 de 1978) y										ÁREAS DE PARQUEADEROS 52 DE									
el conjunto de los componentes de los sistemas artificiales identificados como										CARROS Y 79 DE MOTOS									
los sistemas viales, sistemas de espacio público recreativo y zonas verdes, de										407.48									
equipamiento comunitario.										ÁREAS DE ANDENES INTERNOS									
										911.92									
										294.10									
										4,312.00									
										6,592.96									
										13.56									
										6,606.52									
La presente licencia de urbanismo, modalidad urbanización, no implica autorización										CUADRO DE ÁREAS (M2) GENERAL ETAPA 4 MZ 12									
alguna para construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en										ÁREA BRUTA DE LA MZ 12 ETAPA 4									
todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de la respectiva licencia de										11,256.42									
construcción ante la Secretaría de Planeación Municipal quienes emitirán la										ÁREA SECCIÓN VÍA PÚBLICA									
viabilidad en los términos de que trate el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las										2,774.18									
normas que lo modifiquen o reglamenten, el POT o las normas que atañen y en										ÁREA NETA MZ 12 ETAPA 4									
especial el Decreto Municipal 077 del 09 de mayo de 2013.										8,482.24									
No. PREDIO 045-1-001-045-0001-00084-000004-00000 MAT. INMOBILIARIA: 008-										ÁREA COMUNES									
62346 FECHA DE EXPEDICIÓN: 14/01/2022										3,190.24									
Firma										1,567.83									
										ÁREAS DE PARQUEADEROS 62 DE									
										CARROS Y 81 DE MOTOS.									
										492.07									
										ÁREAS DE ANDENES INTERNOS									
										911.92									
										218.42									
										5,292.00									
										8,091.36									
										8,104.92									

Secretario de Planeación y O.T

Firma

No. PREDIO 045: 1-001-045-0001-00084-00000-00000 MAT. INMOBILIARIA: 008-62346 FECHA DE EXPEDICIÓN: 14/01/2022

La presente licencia de urbanismo, modalidad urbanización, no implica autorización alguna para construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de la respectiva licencia de construcción ante la Secretaría de Planeación Municipal quienes emitirán la viabilidad en los términos de que trate el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen o reglamenten, el POT o las normas que atañen y en especial el Decreto Municipal 077 del 09 de mayo de 2013.

PROMESA DE COMPRAVENTA
CASA No. _____
MADEROS CIUDADELA
ETAPA 3 "CAOBA DE LOS MADEROS"

Entre los suscritos, a saber:

1. **ALEJANDRO ÁNGEL POSADA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 1.037.592.656, con domicilio en la Ciudad de Medellín, quien obra en calidad de Representante Legal de **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 900.970.319-1, con domicilio en el Municipio de El Carmen de Viboral, legalmente constituida mediante documento privado de abril 11 de 2016, registrado en la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño en mayo 12 de 2016, en el libro IX, bajo el No. 34048, el **PROMITENTE VENDEDOR** y
2. El (la, los) señor(a, es) _____, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) número(s) aparece(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), de estado civil _____ (con) o (sin) sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio, o en representación de _____ según poder adjunto, quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) el (los) **PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)**.

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

ANTECEDENTES

1. **PREEXISTENCIA DE UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL:** Mediante Documento Privado suscrito el TRES (3) DE FEBRERO DE 2020, se celebró un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, con el fin de instrumentar la construcción de cada una de las etapas de un PROYECTO INMOBILIARIO de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado "**MADEROS CIUDADELA**", el cual se estima inicialmente desarrollarse en 4 etapas, donde la sociedad **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.**, obró en calidad de FIDEICOMITENTE y la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** obró en calidad de FIDUCIARIA.
2. **FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO:** Es el PROMITENTE VENDEDOR, es decir, la sociedad **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.**, quien es el responsable de llevar a cabo, bajo su propia y exclusiva responsabilidad, la gerencia del PROYECTO, su construcción, comercialización y ventas, así como la estructuración jurídica, financiera, técnica, comercial y administrativa del mismo.
3. **PROYECTO INMOBILIARIO TOTAL:** Se refiere a un Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal B) del Artículo 58 de la Ley 388 de

1997, denominado **MADEROS CIUDADELA**, ubicado en la carrera 100 vía al mar en límite con la finca Villa Argelia entre la calle 90 con las fincas Las Flores Barrio San Fernando del municipio de Apartadó (Antioquia). El proyecto inmobiliario total inicialmente se estima desarrollar en 4 etapas independientes, así:

- Etapa 1, denominada GUAYACÁN DE LOS MADEROS. Está compuesta por 88 casas VIS.
- Etapa 2, denominada CEIBA DE LOS MADEROS. Está compuesta por 108 casas VIS.
- Etapa 3, denominada CAOBA DE LOS MADEROS. La cual se estima estará compuesta por 120 casas, número que podrá variar según aprobación de la autoridad competente.
- Etapa 4, denominada CEDRO DE LOS MADEROS. La cual se estima estará compuesta por 144 casas, número que podrá variar según aprobación de la autoridad competente.

A pesar de que se enuncia el proyecto total estimado a ejecutar por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, no significa que será vinculante y obligatorio para éste desarrollar las demás etapas.

4. **ETAPA DEL PROYECTO: CAOBA DE LOS MADEROS:** Es la tercera etapa del proyecto inmobiliario total MADEROS CIUDADELA, de la cual se establecieron las condiciones de giro a cumplir según el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria antes referenciado, así como la carta de instrucciones y encargo de vinculación suscritos por las partes; y que por tanto, será desarrollada por el PROMITENTE VENDEDOR, y de la que se derivará la unidad inmobiliaria que será adquirida por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), en adelante "el inmueble", en virtud de lo establecido en el presente documento y en dicha carta de instrucciones y encargo de vinculación. Para efectos del presente documento se denominará a la etapa 3 "el proyecto" o "**CAOBA DE LOS MADEROS**"
5. **EL (LOS) PROMITENTE(ES) COMPRADOR:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes de **CAOBA DE LOS MADEROS**, quien(es) suscribe(n) la presente **PROMESAS DE COMPRA VENTA** con el PROMITENTE VENDEDOR, donde se establecen los términos y condiciones en virtud de los cuales el(los) primero(s) promete(n) adquirir una o varias Unidades Inmobiliarias resultantes de la tercera etapa del PROYECTO INMOBILIARIO TOTAL ya mencionado, es decir, **CAOBA DE LOS MADEROS** cumpliendo un plan de pagos determinado; y el(los) segundo(s) promete(n) a la terminación de la respectiva etapa, transferir a través del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CUIDADELA VIS, a título de venta, el derecho de dominio del (de los) inmueble(s) que se les prometió. El (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) no participarán en las decisiones, ni excedentes y/o utilidades del PROYECTO.
6. **RESPONSABILIDAD DEL PROMITENTE VENDEDOR:** El PROMITENTE VENDEDOR responderá ante el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) por la respectiva etapa del PROYECTO, esto es: calidad, garantía, saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos del estatuto del consumidor, y declara, en los términos de la ley 1796 de 2016, que asume la calidad de constructor y enajenador de vivienda y, consecuentemente, las obligaciones que de esta calidad se desprenden, exonerando a ALIANZA y al FIDEICOMISO por cualquier tipo de reclamación en tal sentido y acepta desde ya ser llamado en garantía, todo lo cual autoriza a hacer constar en la escritura que perfeccione este contrato.

Teniendo en cuenta los Antecedentes antes expresados, se celebra el siguiente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL NEGOCIO: El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, transfiera, a título de COMPRAVENTA, a el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre la unidad de vivienda descrita en la cláusula segunda.

SEGUNDA. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD: Unidad de Vivienda No. _____ destinado a Vivienda de Interés Social, con un área aproximadamente de _____ m² de área construida, que comprende buitrones y los muros comunes. El área de esta UNIDAD DE VIVIENDA está de acuerdo con en el plano que será suscrito por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), junto con esta Promesa de Compraventa, y se anexa a este contrato como parte integrante de él. (Anexo No. 1).¹

Las especificaciones técnicas de construcción de cada Unidad Inmobiliaria, se encontrará en el Anexo No. 2², el cual hace parte integral de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: A este inmueble le corresponderá el número de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, al momento del registro de la Constitución de Urbanización, que se hará sobre la matrícula inmobiliaria N° 008-75562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, lote de mayor extensión sobre el cual se adelantará la construcción de CAOBA DE LOS MADEROS del cual hará parte el inmueble aquí prometido en venta.

La Constitución de Urbanización se elaborará por parte del PROMITENTE VENDEDOR y se elevará a Escritura Pública por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS**, por medio del cual CAOBA DE LOS MADEROS, se someterá a la disposiciones legales pertinentes relacionadas con la vivienda y el urbanismo, entre otras, y allí se determinará con precisión las unidades de vivienda que conformarán el proyecto, sus especificaciones, usos, zonas del proyecto a ceder; documento que el(los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), sus sucesores en el derecho dominio y/o los ocupantes de los inmuebles, a cualquier título del inmueble prometido, se obligan a cumplir, lo cual manifiestan aceptar con la suscripción del presente instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes aceptan que el inmueble descrito en la cláusula segunda que se promete en venta se transferirá como cuerpo cierto, no obstante la cabida mencionada, y por consiguiente el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) acepta que puede haber variaciones que no sean esenciales del proyecto.

¹ Anexo 1: Equivalente a la ubicación de la Unidad Inmobiliaria, esto es: Etapa 3, Número de Vivienda en el proyecto.

² Anexo 2: Especificaciones técnicas de construcción.

Así mismo, el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) autoriza(n) al PROMITENTE VENDEDOR para hacer cambios en el planteamiento urbanístico del proyecto, al igual que en el diseño de las construcciones, y para efectuar cambios urbanísticos en la construcción y ubicación de los bienes y servicios comunales, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento de la Urbanización y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad competente.

PARÁGRAFO TERCERO: El proyecto tanto en áreas, nomenclatura asignada de venta y estrato socio económico, podrá tener variaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por las entidades competentes. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada, tanto al bien prometido, como al acceso de la Urbanización, es provisional, ya que la definitiva será la que asigne la Oficina de Planeación Municipal de Apartadó. En el evento en que no coincidan con las antes indicadas, le será informado por el PROMITENTE VENDEDOR a el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), quien desde ya, con la suscripción del presente documento, acepta que puede existir dicha variación, sin responsabilidad alguna del constructor y sin que ello implique incumplimiento alguno al contrato.

TERCERA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN ANTECEDENTES: El(los) inmueble(s) sobre el(os) cual(es) se construirá la vivienda prometida en venta, será(n) transferido(s) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, patrimonio autónomo que surgió del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria celebrado el TRES (3) DE FEBRERO DE 2020 por el propietario del bien, el PROMITENTE VENDEDOR y ALIANZA. La responsabilidad de transferencia al mencionado fideicomiso recae única y exclusivamente en cabeza de EL PROMITENTE VENDEDOR, quedando libre e indemne ALIANZA de esta obligación

CUARTA. DECLARACIONES: Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción del inmueble prometido en venta, dejan constancia que:

A) El (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) los planos aprobados por la Secretaría de Planeación de Apartadó, los cuales servirán de base para la identificación exacta del bien prometido, a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.

B) EL (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) reconoce(n) al PROMITENTE VENDEDOR su absoluta libertad para contratar con quienes a bien tenga la ejecución de la construcción del proyecto y la interventoría técnica, administrativa y ambiental del mismo, siguiendo desde luego las normas sobre dirección y supervisión de proyectos de construcción de la magnitud del proyecto contenidas en la norma de construcción sismo resistente aplicable.

C) EL (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) declaran que tienen conocimiento que la etapa 3 CAOBA DE LOS MADEROS se entregará como una unidad residencial abierta.

D) El proyecto de construcción puede ser objeto de modificaciones con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas (en caso de requerirse) y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas; en razón de las exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de UNIDAD RESIDENCIAL y/o construcción o por exigencias técnicas, o por cambios en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, los cuales deben ser de igual o mejor calidad a los inicialmente previstos, sin necesidad de obtener el consentimiento

en tal sentido por parte de el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a menos que esas modificaciones alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de los inmuebles objeto de este contrato y que le fueron presentados por el PROMITENTE VENDEDOR, los cuales declara conocer EL (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES).

E) En caso de que el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la Secretaría de Planeación de Apartadó, pero se deja constancia que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos al PROMITENTE VENDEDOR.

F) EL PROMITENTE VENDEDOR deja constancia que los muros y losas pueden presentar irregularidades, imperfecciones y/o fisuras superficiales debido al tipo de formaleta utilizado y/o al paso de tuberías embebidas en éstos; sin embargo, esto no representa ningún problema estructural y se considera como normal en este tipo de construcción. La anterior constancia es conocida y aceptada expresamente por el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

G) Que el(los) inmueble(s) materia de este contrato, sobre el(los) cual(es) se desarrolla el proyecto CAOBA DE LOS MADEROS, se destinará exclusivamente a VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o sus causahabientes a cualquier título o habitantes de la vivienda.

H) EL PROMITENTE VENDEDOR advierte expresamente que en el presente contrato y en la transferencia no se incluyen los pares, ni la acometida exterior, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES). Como también será por cuenta exclusiva de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) la conexión del servicio de gas.

I) Es entendido que el PROMITENTE VENDEDOR, no está obligado a autorizar ninguna modificación o reforma, en la unidad de vivienda que por el presente instrumento se promete en venta. **El (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) debe(n) ceñirse estrictamente a los planos aprobados por la Secretaría de Planeación de Apartadó, a la escritura pública de Constitución de Urbanización de la UNIDAD RESIDENCIAL y a la escritura pública de transferencia del derecho real de dominio de la unidad inmobiliaria respectiva;** en caso contrario, EL PROMITENTE VENDEDOR no se hará responsable de los perjuicios que esta ocasione. En beneficio de los propietarios de la UNIDAD RESIDENCIAL, se hacen constar las siguientes prohibiciones, que se regirán en todo tiempo para el(los) adquirente(s) o sus causahabientes o sucesores en el dominio, así como los tenedores. A) No será permitido cambiar ventanas, vidrios o hacer balcones en la parte posterior o frontal de los inmuebles, ni desconocer las disposiciones del Departamento de planeación para garantizar la privacidad de las viviendas y evitar registro; b) No podrá cambiarse el color ni material de las fachadas, ni efectuar modificaciones de cualquier tipo a la misma; c) No podrán realizar modificaciones o adiciones a la estructura de la unidad inmobiliaria respectiva.

Adicionalmente, se entiende y así es aceptado mediante el presente documento, que cualquier alteración, reforma, obra o construcción realizada por El (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) implica la pérdida de las garantías otorgadas por EL PROMITENTE VENDEDOR.

J) Para la seguridad y estabilidad de la Unidad de Vivienda, se deberá tener en cuenta por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), que cada vez que vaya a efectuar una reforma, deberá(n) solicitar la previa aprobación de las autoridades pertinentes y los vecinos colindantes. Con la presente advertencia queda liberado el constructor; es decir el PROMITENTE VENDEDOR de toda responsabilidad, si con cualquier reforma que se efectúe sobre el inmueble y como consecuencia de ello se produce una afectación a la estabilidad de la edificación propia o de terceros.

K) El PROMITENTE VENDEDOR garantiza a el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) por un (1) año, contado a partir de la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, la calidad de los acabados del inmueble, conforme el Artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 y por diez (10) años la calidad de su estructura.

L) Para dar cumplimiento a la Ley 1943 de 2018 Art. 53 que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario LEY DE FINANCIAMIENTO, el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a manifestar en la escritura de transferencia, bajo la gravedad de juramento, junto con el PROMITENTE VENDEDOR, que el valor declarado en dicho instrumento corresponde a la realidad de la negociación y que está acorde con lo que aquí se establece, así como en los demás documentos relacionados, suscritos entre las partes.

M) El (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n), a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), sobre los saldos adeudados intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa de crédito de constructor vigente en el momento de la entrega, hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado, estos se denominarán "intereses de subrogación." Se entiende por entrega material, la entrega física del inmueble, de acuerdo al procedimiento establecido en la cláusula denominada ENTREGA MATERIAL, incluso a título de mera tenencia.

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la Cláusula segunda es la suma de: (\$ _____) el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) pagará(n) así:

A) La suma de (\$ _____) como cuota inicial, que será pagada a la orden de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, por instrucción expresa del PROMITENTE VENDEDOR, de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así: Según Anexo Nro. 3³ que se adjunta a la presente PROMESA.

En caso de retardo en el pago de las sumas descritas en el Anexo Nro. 3, el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Ley. Esto no obsta para que el PROMITENTE VENDEDOR, en el momento de retardo en el pago de dichas sumas, pueda exigir el pago de los intereses moratorios y el pago de los denominados intereses de subrogación, en caso de que la entrega material de la unidad inmobiliaria se hubiere efectuado antes de

³ Anexo Nro.3 correspondiente al Plan de Pagos y aportes que realizará el(los) PROMITENTES COMPRADORES.

realizar la transferencia de dominio mediante escritura pública, así como hacer exigible la Cláusula Penal estipulada más adelante.

A pesar de la suma establecida en el inciso primero del presente literal, las partes acuerdan y acepta(n) que dicho valor se ajustará al momento de la firma de la escritura pública que da cumplimiento a la presente promesa, a una suma equivalente a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, según el valor del salario mínimo para dicha fecha o a la suma de los salarios mínimos que hubiere autorizado el gobierno nacional como tope VIS para dicha fecha.

B) El (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a solicitar en un plazo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha en que así se lo exija el PROMITENTE VENDEDOR, un crédito hipotecario de primer grado, ante un BANCO o entidad vigilada por la Superintendencia financiera, en la misma escritura pública que dé cumplimiento a este contrato, por la suma de _____ (\$ _____), que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá abonado al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS en el momento en que se haga efectiva la subrogación por parte del BANCO. La solicitud de crédito deberá llenarse en el formulario que dicho BANCO tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por éste; así mismo se obliga a entregar al PROMITENTE VENDEDOR una copia de dicha solicitud debidamente radicada.

Transcurrido el plazo sin que el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, el PROMITENTE VENDEDOR podrá a su discreción cobrar a el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) intereses liquidados a la tasa de mora máxima permitida por la Ley, sobre la suma que debió ser solicitada a título de crédito hipotecario hasta que éste sea aportado, y el pago de los denominados intereses de subrogación, en caso de que la entrega material de la unidad inmobiliaria se hubiere efectuado antes de realizar la transferencia de dominio mediante escritura pública y/o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) y pudiendo el PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la CLÁUSULA PENAL estipulada más adelante y pudiendo el PROMITENTE VENDEDOR disponer de la unidad inmobiliaria objeto de la presente promesa, para ofrecerla y transferirla a persona diferente de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES).

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

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

PARÁGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos TREINTA (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que el PROMITENTE VENDEDOR lo requiriera para solicitar un crédito, el BANCO no le otorga el crédito o se lo otorga parcialmente y el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) no allega(n) en un plazo adicional de QUINCE (15) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación del BANCO, por cualquier

medio en tal sentido los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora al PROMITENTE VENDEDOR para cobrar intereses según lo mencionado en el inciso segundo del presente literal B) y/o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la CLÁUSULA PENAL de este contrato.

C) Adicionalmente, teniendo en cuenta que la suma de (\$ _____), será cancelada en virtud de subsidio otorgado por la entidad competente, el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) deberá(n) tramitar la asignación de (los) subsidio(s) de vivienda familiar ante la Caja de Compensación Familiar respectiva o la entidad que en el momento este otorgando dichos subsidios, si a ello hubiera lugar. En caso que a el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) le(s) sea negada la adjudicación del subsidio, y no allegue(n) en un plazo adicional de QUINCE (15) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación por cualquier medio, en tal sentido los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora al PROMITENTE VENDEDOR para que cobre intereses según lo mencionado en el inciso segundo del presente literal B) y/o termine inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disuelva el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna con la correspondiente sanción pactada en la CLÁUSULA PENAL de este contrato.

A pesar de lo antes previsto, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), y podrá entonces el PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante, si el BANCO, CAJA DE COMPENSACIÓN o ENTIDAD QUE OTORQUE EL SUBSIDIO, desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:

- Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) presentó(aron).
- Porque el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) no allegare(n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueren exigidos.
- Porque el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) esté(n) reportado(s) ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, etc.
- Porque el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) adquiera(n) con posterioridad a la fecha de esta Promesa, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.

PARÁGRAFO CUARTO: Dentro de los OCHO (8) días calendario siguientes a la fecha de la notificación escrita del PROMITENTE VENDEDOR o del BANCO a el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) que el crédito solicitado ha sido aprobado, éste(os) deberá(n) comparecer a la Sala de Ventas del PROYECTO para entregar los documentos que sean necesarios para legalizar el crédito y la Escritura y para firmar los demás documentos exigidos para el perfeccionamiento del crédito. Si dentro de este plazo el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) no hubiere(n) cumplido con lo aquí estipulado, el PROMITENTE VENDEDOR podrá cobrar intereses según lo mencionado en el inciso segundo del presente literal B) y/o exigir de inmediato el pago de la suma correspondiente al crédito hipotecario de esta Cláusula o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) y pudiendo, en consecuencia, el PROMITENTE VENDEDOR,

hacer efectiva la CLÁUSULA PENAL consagrada en la presente Promesa de compraventa.

PARÁGRAFO QUINTO: Por otra parte, si pasados TREINTA (30) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, sin que la subrogación se haya efectuado por causas imputables a el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES); el PROMITENTE VENDEDOR podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma solicitada como crédito hipotecario de esta Cláusula o sobre cualquier suma adeudada y podrá a su discreción cobrar intereses según lo mencionado en el inciso segundo del presente literal B) y además hacer efectiva la CLÁUSULA PENAL estipulada más adelante.

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

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En todo caso, cualquier evento de mora en el pago del precio o **cualquier saldo pendiente por reconocerse por parte del (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** facultará al PROMITENTE VENDEDOR para cobrar intereses a una tasa correspondiente a la tasa de usura permitida por el Banco de la República en ese momento.

Por otra parte se reitera que, si a la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria aquí prometida ya se hubiere efectuado la entrega material de la misma (aún a título de mera tenencia), EL (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) sobre cualquier suma adeudada por éste(os) intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del crédito constructor vigente en el momento de la entrega, a partir de dicha fecha y hasta que dichos saldos sean efectivamente pagados o subrogados. Se entiende por entrega material la entrega física de los inmuebles, de acuerdo con el procedimiento establecido en la cláusula denominada ENTREGA MATERIAL, incluso a título de mera tenencia.

Lo anterior, sin perjuicio de que El PROMITENTE VENDEDOR pueda terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, por incumplimiento contractual y pudiendo, en consecuencia, hacer efectiva la CLÁUSULA PENAL consagrada en la presente Promesa de compraventa.

SEXTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO: El PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble prometido en venta será de exclusiva propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, y que será transferido libre de todo gravamen y limitación al dominio.

PARÁGRAFO PRIMERO: El (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) autoriza a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, para gravar el lote de terreno sobre el cual se levantará la Unidad Residencial con hipoteca abierta en favor de la entidad financiera que financie su construcción, gravamen que será desafectado por ésta en lo que hace relación al inmueble prometido, en la misma escritura que se dé cumplimiento a ella, siendo los gastos notariales, el impuesto de anotación y registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de dicho acto de desafectación, a cargo del PROMITENTE VENDEDOR. Si el crédito solicitado por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) al BANCO es menor que la prorrata acordada entre el PROMITENTE VENDEDOR y el BANCO, el PROMITENTE VENDEDOR cancelará a éste la diferencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a acudir al saneamiento del (de los) inmueble(s) objeto de esta Promesa, tanto por evicción como por vicios redhibitorios. El PROMITENTE VENDEDOR hace suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven, relevando expresamente de ellas a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS.

El (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) manifiesta conocer y aceptar que:

A) El PROMITENTE VENDEDOR será quien responderá exclusiva, directa, principal y personalmente por la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble prometido en venta, en los casos de ley, haciendo suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven y relevando expresamente de ellas a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad de servicios financieros y como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS.

B) Renuncia frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, a las respectivas acciones en los términos de los Artículos 1909, 1916 y 1923 del Código Civil, declarando vencidos los plazos para ejercer tales acciones frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS ya que como se dijo en el Literal anterior, la obligación de saneamiento la asume en forma directa el PROMITENTE VENDEDOR, obligándose a mantener indemne a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al Patrimonio Autónomo, como llamados en garantía y/o sustituyéndola procesalmente.

C) Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS y por instrucción del PROMITENTE VENDEDOR, podrá constituir sobre el(los) lote(s) en el(los) que se construye la Urbanización, la o las servidumbres que sean exigidas por la empresa prestataria de servicios públicos para la extensión de redes de servicios públicos de la Urbanización. Estas servidumbres podrán ser constituidas aún después de transferirse los bienes de dominio particular que conforman la mencionada Urbanización. De igual forma, declara que los activos y/o redes eléctricas destinadas a la distribución de energía del nivel de tensión 2 (primarias), los transformadores y su red secundaria asociada, no son ni serán de propiedad de los el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), ya que El PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de dominio sobre las mismas para sí; o para enajenarlas a las Empresas prestadoras de servicios respectivas. De acuerdo a lo anterior El PROMITENTE VENDEDOR o las Empresas prestadoras tendrán derecho a usar el área donde se encuentren instaladas y el acceso a ellas para la libre operación, mantenimiento y reposición de los bienes que las conforman, autorización que se otorga mediante la presente, sin que ello implique pago por algún concepto a favor de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), como impuesto predial, arrendamiento, concesión, gastos de administración, pago de impuestos municipales o cualquier otro gasto relativo. En todo caso, dichos activos y/o redes eléctricas serán utilizadas por las Empresas prestadoras de servicios, para la prestación del servicio de energía de la Urbanización.

SÉPTIMA. ENTREGA MATERIAL: La entrega de la unidad de vivienda prometida en venta se efectuará a más tardar a los DIECISIETE (17) meses posteriores al cumplimiento de las condiciones de giro de la respectiva etapa del proyecto; no obstante el señalamiento de este plazo, el PROMITENTE VENDEDOR dispondrá de un plazo de gracia automático de CIENTO VEINTE (120) días hábiles más para efectuar dicha entrega. Este plazo podría darse en el evento en que el PROMITENTE VENDEDOR lo requiera para efectos de garantizar la entrega de los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en

perfectas condiciones, o porque se presenten imprevistos de fuerza mayor o caso fortuito, tales como: hechos de la naturaleza y eventos como huelgas decretadas por el personal de sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las entidades oficiales de la ciudad donde se ejecuta este contrato en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas, escases de materia prima como cemento, hierro, cable eléctrico entre otros, sin que medie culpa o negligencia por parte del PROMITENTE VENDEDOR entendido que la vivienda prometida en venta se entregará por el PROMITENTE VENDEDOR a el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), con las redes para servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado de la urbanización. Por lo tanto, en el evento en que las empresas prestatarias de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega de la vivienda, sin culpa imputable al PROMITENTE VENDEDOR, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del contrato por parte del PROMITENTE VENDEDOR. Adicionalmente, transcurrido el plazo de gracia mencionado sin que se hubiere efectuado la entrega, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá ampliar el mismo por seis (6) meses más, lo cual autoriza(n) mediante el presente el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), siempre y cuando, a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia en mención, se le reconozca(n) a este(os) ultimo(s), una suma mensual equivalente al punto seis por ciento (o.6%), sobre el total de las sumas que este(os) hubiere(n) pagado al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CUIDADELA VIS, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, siempre y cuando el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) no haya(n) presentado retraso o mora en ninguna de las sumas de dinero a cuyo pago se encuentre(n) obligado(s) según este documento, tanto por concepto de aportes aunque a la fecha se encuentre al día. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) aduzca(n) incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte del PROMITENTE VENDEDOR. Pasado el sexto (6) mes mencionado sin que se produzca la entrega efectiva del inmueble, se entiende que hay incumplimiento del PROMITENTE VENDEDOR y el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) podrá(n) exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante.

En el evento de que, al momento de hacerse la entrega material, no se hubiere otorgado la escritura de transferencia del dominio de la unidad, dicha entrega se hará a título de mera tenencia con lo cual se entenderá cumplida la obligación de entrega por parte del PROMITENTE VENDEDOR.

Si el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir el bien, el PROMITENTE VENDEDOR considerará que tal bien ha sido recibido por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) a entera satisfacción, quedando las llaves de la vivienda a su disposición en la Sala de Ventas del PROYECTO y un acta de entrega, donde conste la misma, para lo cual el PROMITENTE VENDEDOR enviará una comunicación a la dirección de notificación del (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) aquí indicada, informándole de tal hecho y liberándose de toda responsabilidad sobre la unidad de vivienda.

PARÁGRAFO PRIMERO: el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) ratifica(n) que conoce(n) las características del inmueble prometido en venta, las cuales se especifican en el documento **ANEXO N°2** que hace parte integral del presente contrato de promesa.

De acuerdo con lo anterior, renuncia(n) por lo tanto, a ejercer reclamación judicial o extrajudicial ante EL PROMITENTE VENDEDOR, teniendo en cuenta la calidad y especie enunciada del inmueble, salvo los vicios ocultos, en los términos que lo faculta la legislación aplicable.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando el inmueble esté terminado y listo para su entrega material, el PROMITENTE VENDEDOR lo hará saber por escrito a el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) a la dirección suministrada por éste(os), quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le(s) enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el acta respectiva. En la misma se indicarán aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el PROMITENTE VENDEDOR según le corresponde de acuerdo a la normatividad aplicable, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el bien o de pagar los dineros adeudados por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) por cualquier concepto, salvo el inmueble sea inhabitable. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) ha(n) recibido el inmueble, habiendo cumplido el PROMITENTE VENDEDOR con la obligación de entregar, y desde este momento serán de cargo de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material (**incluyendo los intereses de subrogación**). Si el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir el bien, el PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a considerar que tal inmueble ha sido recibido a satisfacción por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo, quedando las llaves del mismo y el acta a su disposición, en las sala de ventas del PROMITENTE VENDEDOR y se considerará incumplimiento contractual, pudiendo el PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la cláusula penal aquí definida.

OCTAVA. URBANIZACIÓN: La ETAPA 3 de MADEROS CIUDADELA, será objeto de constitución de urbanización según lo previsto en el Decreto 1783 de 2021 y demás normas aplicables. Dicha Constitución de Urbanización será elaborada por LOS PROMITENTES VENDEDORES y se elevará a Escritura Pública por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. De acuerdo con lo anterior, ya que el PROYECTO es por ETAPAS, el PROMITENTE VENDEDOR tiene la libertad para ejecutar las demás ETAPAS, sin necesidad de autorización de una eventual Asamblea de Copropietarios, así como la facultad para decidir si se construyen o no las demás ETAPAS y para modificar el número de Unidades y las destinaciones que conformarán cada una de las ETAPAS, pues estas son independientes entre ellas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. DESTINACIÓN: El (los) inmueble(s) prometidos en venta en virtud de este contrato se destinará(n) exclusivamente a VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o sus causahabientes a cualquier título.

NOVENA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La Escritura Pública que dé cumplimiento a este contrato se otorgará por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., obrando como vocera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS, y el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la Notaría única de Apartadó, siempre y cuando el BANCO hubiere manifestado su conformidad con los títulos y documentos presentados por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), en orden a perfeccionar la solicitud de crédito para el pago de la suma solicitada como crédito hipotecario de la Cláusula quinta. Adicionalmente, cuando el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) tenga(n) asignado el correspondiente subsidio, del cual hace referencia la Cláusula Quinta, si a ello hubiere lugar.

Ambas partes se obligan a disponer para la fecha de escritura, de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la Escritura de Compraventa. Solo en el momento en que se cumplan las condiciones establecidas, las partes acordarán una fecha de otorgamiento de la Escritura de Compraventa, la cual deberá ser acordada de mutuo acuerdo, por escrito y con antelación a dicha fecha.

PARÁGRAFO PRIMERO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, no otorgará la Escritura Pública de Compraventa si el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) no está(n) a paz y salvo con ella y/o con el PROMITENTE VENDEDOR por todo concepto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si la Escritura Pública se otorga antes de la fecha de la entrega material del inmueble prometido, el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) deberá(n) renunciar en dicha escritura a la condición resolutoria derivada de la no entrega del bien, siempre y cuando así lo autorice la entidad que financia la adquisición del inmueble, por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: Ambas partes se obligan a informar cualquier cambio de domicilio; además, el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a informar al PROMITENTE VENDEDOR, cualquier modificación en su grupo familiar o cambio de estado civil; lo cual es necesario para la correcta elaboración de la Escritura Pública de Compraventa. En caso de no cumplir con dicha obligación y generen gastos adicionales en el proceso de escrituración, estos serán cancelados por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO CUARTO: Mediante la suscripción del presente instrumento el PROMITENTE VENDEDOR en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia manifiesta 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 valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición, teniendo en cuenta lo establecido en la cláusula quinta del presente documento y sus anexos; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las que serán declaradas en la escritura pública mediante la cual se transfiera el INMUEBLE y que no han sido entregadas o recibidas por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) o por el PROMITENTE VENDEDOR, respectivamente; iv. Que el precio incluido en la escritura pública de transferencia será el real y no será objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la escritura pública de transferencia; vii. Que el valor definido en la escritura pública de transferencia corresponderá al valor de mercado declarado; viii. que la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS que transferirá los inmuebles y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor/precio del inmueble objeto de transferencia.

PARÁGRAFO QUINTO: Si cumplidas todas condiciones para poder suscribir la escritura pública, el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) se negare(n) a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a cancelar a favor del FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CUIDADELA VIS como sanción, la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes (3 S.M.L.M.V) pagadera mes vencido y por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del FIDEICOMISO en el evento en que el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

correspondiente el registro de la escritura de transferencia, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada.

El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá al FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CIUDADELA VIS exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) desde ahora autoriza(n) y acepta(n) que la certificación que en tal sentido expida el contador de LA FIDUCIARIA, como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CUIDADELA VIS**, sea prueba plena del monto de la obligación.

Si el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a la notaria el día y hora señalados para otorgar la escritura pública, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO MADEROS CUIDADELA VIS** podrá a su elección:

A) Dar cumplimiento al presente contrato, mediante el otorgamiento de la escritura pública de transferencia a título de beneficio del inmueble de que trata este encargo y para éste efecto el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) autoriza(n) mediante el presente, a quien actué como INTERVENTOR DEL PROYECTO, a comparecer a firmar la escritura pública en su nombre, y estipulando a su favor de conformidad con lo previsto en el artículo 1506 del Código Civil Colombiano, quedando facultado el Interventor para efectuar las declaraciones que se requieran respecto a la aceptación de la entrega material del inmueble y la afectación o no a vivienda familiar.

B) O desistir del presente contrato, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, solicitándole a el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) la restitución material del inmueble, si este le hubiere sido entregado. En este caso **LA FIDUCIARIA** le restituirá las sumas aportadas en virtud del presente contrato, sin reconocimiento de suma alguna por concepto de rendimientos o mejoras en el inmueble y previa deducción de la suma indicada en la CLÁUSULA PENAL y el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) deberá(n) entregar el bien, en el mismo estado que les fue entregado a el(ellos).

DÉCIMA. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: A partir de la suscripción del presente documento y en adelante, todos los impuestos y tasas, incluyendo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por Leyes, Decretos, Ordenanzas, Acuerdos, Resoluciones u Oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el inmueble objeto de esta Promesa, serán de cargo de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES). Lo anterior salvo el impuesto predial y la tasa de aseo, para los cuales aplicará lo descrito más adelante.

Aún si la contribución y/o el gravamen se derraman con posterioridad al englobe y subdivididos los lotes con base en la licencia de urbanismo y/o subdivisión que al efecto se obliga a tramitar el PROMITENTE VENDEDOR, será de cargo exclusivo de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) el pago de la tarifa individual que se le asigne al inmueble. Si por exigencia de alguna Entidad Pública, el PROMITENTE VENDEDOR se ve obligado a cancelar la totalidad del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al inmueble objeto de este contrato, deberá ser pagado por el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) el día del otorgamiento de la Escritura Pública.

A partir de la fecha de la entrega material del inmueble, el pago del impuesto predial y de servicios tales como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., estarán a cargo de el (los) PROMITENTE(ES)

COMPRADOR(ES).

DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL SANCIONATORIA: El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al DIEZ (10%) del precio total del inmueble aquí prometido en venta. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito, enviado por correo certificado, para que dentro de los DIEZ (10) días calendario siguientes, proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía que estime conveniente, o deducirla de las sumas que haya recibido.

Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y a solicitar el pago de los perjuicios que hubiere sufrido con el incumplimiento.

En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) el PROMITENTE VENDEDOR podrá retener la suma pactada como Cláusula Penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha Cláusula Penal, circunstancia que las partes autorizan desde ya con la firma de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. GASTOS DE CONTRATOS: Los gastos notariales y el impuesto de registro o denominado "impuesto de renta" (boleta de rentas) a que dé lugar la Escritura Pública en razón de la Compraventa, serán cubiertos en un CIENTO POR CIENTO (100%) por el PROMITENTE COMPRADOR. De igual forma, los gastos de inscripción de la Compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva serán de cuenta exclusiva de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES). Todos los gastos que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca en favor del BANCO y los de constitución y registro de las restantes hipotecas cuando fuere el caso y los de sus respectivas cancelaciones en la debida oportunidad, serán por cuenta de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES), como también los demás gastos legales y el certificado de tradición y libertad que debe entregar al BANCO. Los gastos de desafectación de la hipoteca de mayor extensión, si existiere, serán por cuenta del PROMITENTE VENDEDOR.

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

- **PROMITENTE VENDEDOR:**

Dirección: Cra 43 A # 1 A sur 69-ofc 203. Edificio Tempo. Medellín – Antioquia.

Teléfono: 4482011

Correo Electrónico: nochoa@proactiva.in; aangel@proactiva.in

• **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):**

Dirección: _____
Teléfono: _____
E-mail: _____

Dirección: _____
Teléfono: _____
E-mail: _____

DÉCIMA CUARTA. FALLECIMIENTO: En el evento en que el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) fallezca(n), o de ser varios, en el caso en que uno de ellos fallezca, el PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado de pleno derecho este contrato, caso en el cual deberán comunicarlo por escrito a los herederos de la persona fallecida, devolviéndoles sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas a cuenta de este negocio, debiendo además devolver, en el caso en que sean varios los PROMITENTES COMPRADORES, al otro u otros contratantes, también sin intereses de ninguna clase, las sumas de él o de ellos recibidas.

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

El PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por continuar con esta Promesa, evento en el cual la relación contractual seguirá con el heredero o herederos a quién se le adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato o con uno de el (los) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) si fueren varios.

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

DÉCIMA SEXTA. CESIÓN: Las partes acuerdan que el presente contrato se celebra en consideración a la persona, por lo tanto, solo podrá cederse por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con la previa autorización expresa y por escrito del PROMITENTE VENDEDOR y tendrá un costo de UNO PUNTO CINCO (1.5) SMLMV.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN DE RIESGOS: El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) de manera voluntaria e irrevocable al PROMITENTE VENDEDOR y a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, consulten y/o reporten a las Centrales de Información de Riesgo, administradas por la Asociación Bancaria y las Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismo fines, el nacimiento, modificación y extinción de las

obligaciones que se desprendan de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar por un término no mayor al momento en el cual se extinga la obligación y, en todo caso, durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo, faculta(n) al PROMITENTE VENDEDOR y a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. para que soliciten información sobre las relaciones comerciales que el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tenga(n) con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con el respectivo reglamento.

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

DÉCIMA NOVENA. LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: El presente contrato se regirá e interpretará de acuerdo con las leyes vigentes de la República de Colombia; durante la ejecución del mismo, con ocasión o a su terminación, todas las controversias, diferencias, disputas o reclamos que pudieran derivarse de éste, se resolverán en primera instancia a través de negociación directa entre las partes, contados desde que una de las partes realiza la reclamación a la otra por escrito. De no lograrse un acuerdo directo en el término de treinta (30) días calendario, deberán resolverse a través de Jurisdicción ordinaria.

VIGÉSIMA. DECLARACIÓN DE LAS PARTES: Las partes declaran lo siguiente:

1. Que han leído cuidadosamente todas las condiciones contenidas en este contrato.
2. Que aceptan todas las obligaciones aquí descritas, sin excepción alguna.
3. Que la información suministrada por las partes es verídica.
4. Que, en caso de contradicción entre el contenido de este documento y los anexos, primará lo establecido en el presente contrato.

Para constancia y en señal de aceptación de lo que aquí se establece, se firma en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor, en _____, el día ____ de _____ de 2023, por las partes.

EL PROMITENTE VENDEDOR

ALEJANDRO ÁNGEL POSADA
C.C. 1.037.592.656
Representante legal suplente
AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.
NIT. 900.970.319-1

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

C.C.

Huella

ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE

PROYECTO: MADEROS CIUDADELA / ETAPA III CAOBA DE LOS MADEROS
FECHA:

EL COMPRADOR:

C.C.

INMUEBLE: Calle 89 #84 - xx

CASA:

En el municipio de Apartadó, a los 2.024 se reunieron, **GLADYS DEL SOCORRO CARDONA MARIN** colaboradora de **AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S** con NIT. 900.970.319 – 1, en calidad de **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** a cuyo cargo se encuentra la construcción, venta y entrega del inmueble referenciado en el encabezado de la presente acta; y de otra parte, la Señora mayor de edad, vecino de Apartadó, identificado como aparece al pie de su firma quien es **EL COMPRADOR** de dicho inmueble, con el objeto de llevar a cabo la diligencia de entrega material del mismo, manifestando las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Que en cumplimiento del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito entre las partes, éstas hacen constar que la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** hace entrega real y material a **EL COMPRADOR**, quien recibe el inmueble arriba mencionado con las especificaciones ofrecidas por **LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA** y declaran haber recibido las llaves correspondientes y todos los elementos, medidores y demás accesorios que figuren en el inventario o especificaciones de construcción, el cual está debidamente firmado por los **EL COMPRADOR** en el momento de la compra.

SEGUNDA: Recorrido e inspeccionado el inmueble, **EL COMPRADOR** hace(n) constar que recibe(n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el(los) inmueble(s) antes referenciados.

Lectura Medidor Agua _____ **m3**
Lectura Medidor Energia _____ **kwh**

En el evento de presentarse en la entrega, algunos detalles por corregir, y que no interfieren con la habitabilidad de los mismos, **EL COMPRADOR** darán por recibido el inmueble e incluirán los detalles y reparaciones menores que consideren deben ser efectuados, en el **LISTADO DE DETALLES ANEXO N°1** de esta acta que hace parte integral de la misma, los cuales serán atendidos por la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA**, conforme procedimiento de atención reclamos indicado en el **MANUAL DE PROPIETARIO** que se entregará y que no implican el no recibo por parte de **EL COMPRADOR**.

En todo caso, **EL COMPRADOR** deberán facilitar el acceso al inmueble, directamente o delegando a una persona en representación suya, para recibir los pendientes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de esta acta; de no permitir el acceso y atención de los pendientes en este tiempo establecido, **LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA**, dará por cerrado el caso y atendidos los pendientes.

No se aceptarán reclamos posteriores por aspectos que no hayan sido registrados, de manera detallada en el **LISTADO DE DETALLES ANEXO N°1**. Una vez entregado el inmueble, los daños en elementos, serán responsabilidad del propietario, toda vez que, en las labores de ejecución de acabados ó reformas, e incluso durante las mudanzas, en muchas ocasiones, no se tiene precaución con elementos instalados ó acabados (por ejm puertas, ventanas, pasamanos, mesón, lavadero, lavamanos, sanitarios, griferías) y más aún en este caso, en el que terceros ejecutarán trabajos de reformas y acabados. **EL COMPRADOR** revisarán muros, pisos y enchapes en baños, aparatos sanitarios, incrustaciones en baños, griferías, lavaplatos, mesón de cocina, con cubierta de cocción y lavadero, vidrios de ventanas, puertas, cerraduras, aparatos eléctricos y breakers, piso en cerámica, zócalos, boquilla en piso y enchape de baño social.

Se advierte entonces a **EL COMPRADOR** que si las observaciones pertinentes no aparecen consignadas en el **LISTADO DE DETALLES ANEXO N°1**, la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** no aceptará reclamos.

Es normal que puedan presentarse fisuras en los muros por asentamiento de la estructura.

TERCERA: Declara(n) además, **EL COMPRADOR** que queda en firme la entrega material para las partes, a partir de la fecha de suscripción de la presente acta con los efectos que la misma implica. Por lo tanto, **EL COMPRADOR** asume(n) los siguientes gastos:

- A. **EL COMPRADOR** deben asumir intereses de subrogación, si aplicare, de acuerdo a lo establecido en la PROMESA DE COMPRAVENTA.
- B. El impuesto Predial y sus complementarios aún si en el momento no se ha hecho efectivo el descargue respectivo en las oficinas de Catastro Municipal a su nombre. Así como cualquier contribución, tasa o impuesto que recaiga sobre el inmueble.
- C. El valor de las contribuciones de valorización, que se causen sobre los inmuebles son de obligación del **EL COMPRADOR**, a partir de la fecha de suscripción de la PROMESA DE COMPRAVENTA.
- D. Lo correspondiente a los gastos Notariales, de Renta y Registro, y el impuesto al consumo (si aplicare) que se generen cuando se realice la escrituración del inmueble que se entrega por medio de este documento, tal y como se estipula en el contrato de la PROMESA DE COMPRAVENTA.
- E. La parte proporcional de los cargos fijos de los Servicios públicos y la Tasa de Aseo por los días de ocupación del inmueble, al igual que los consumos desde la fecha.
- F. Lo correspondiente a las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de administración, en razón al Régimen De Propiedad Horizontal de la copropiedad a partir del momento de la presente entrega, una vez se designe la administración provisional por parte de **LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA** o la ejecute ella misma, y en adelante a la persona natural o jurídica que se nombre para administrar la copropiedad.

PARÁGRAFO: Los servicios públicos tales como gas, teléfono, internet y televisión deben ser solicitados directamente por **EL COMPRADOR**, a la entidad prestadora respectiva. Recuerde que, al momento de la entrega del inmueble, solo contará con acueducto, alcantarillado y energía, las demás conexiones no son responsabilidad de la constructora, ya que no constituyen servicios básicos.

CUARTA: Los arreglos adicionales a los establecidos en las observaciones, serán solicitados **por escrito**, identificando el nombre del propietario, la identificación del inmueble y la relación exacta de los daños para revisión (se anexa formato de solicitud postventa en el manual del propietario). Si se determina que el defecto corresponde a mal uso, según el Manual de Propietario, no será responsabilidad de **LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA** efectuar la reparación. Tampoco responderá por el reemplazo, reparación o cambio de elementos o acabados que se hayan entregado en perfecto estado estético y de funcionamiento o aquellos que por su naturaleza no tengan una garantía. Lo mismo ocurrirá en caso de que **EL COMPRADOR** realice reformas, obras y se alteren o intervengan elementos estructurales, caso en el cual no responderá **LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA**.

EL COMPRADOR conocen que dichos elementos, tales como red eléctrica, red hidráulica, planos estructurales, entre otros, se deben respetar según planos del proyecto.

QUINTA: Comprenden las condiciones de calidad, idoneidad, seguridad, buen estado y funcionamiento de las diferentes partes o elementos que conforman el(los) inmueble(s) dentro de los plazos que a continuación se especifican. Conforme lo dispone la ley 1.480 de 2.011 (Estatuto de Consumidor) y el decreto 735 de 2.013 en el parágrafo 3 del artículo 13 del capítulo III los plazos de garantías se establecen así:

- Garantía de **redes vitales en general, demás elementos no estructurales** y partes de los inmuebles entregados por la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA**; **el plazo será de un año (1) a partir de la entrega del inmueble**. Es de conocimiento y aceptación por parte de **EL COMPRADOR** que como el bien se entrega en obra gris, no hay garantía por acabados, salvo por aquellos que componen el baño ubicado en el segundo nivel.
- **Garantía de estabilidad de la estructura**, el plazo de la garantía será de diez (10) años contados a partir de la entrega del inmueble.

No se responderá por las garantías indicadas en esta acta, cuando **EL COMPRADOR** o usuario del inmueble y de sus partes, hagan mal uso del mismo, uso indebido, modificaciones o reparaciones. Lo mismo se aplicará en caso de que no se hayan atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual del Usuario.

La **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** no otorga ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados o adquiridos directamente por **EL COMPRADOR** o instalados por persona diferente a la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA**.

Al momento de la entrega vence la garantía de: porcelana sanitaria por rotura (sanitarios y lavamanos), lechada de pisos y enchapes por manchas y cambio de color, ya que este aspecto se afecta muy fácilmente, por el uso de productos y/o hábitos inadecuados de limpieza, por orina y heces de mascotas, por tapetes que destiñen, etc.; rotura de pisos y

enchapes de baño por impacto, manchas de enchapes y pisos de baño, griferías, lavaplatos, mesón de acero, vidrios de ventanería, puerta metálica y pasamanos.

Los siguientes, son los tiempos de garantía por parte de la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA**, siempre y cuando no haya habido intervención de terceros:

Al mes (1) vence la garantía de: aparatos eléctricos, puerta de triplex y portón metálico.

A los (3) meses vence la garantía de: empaques de griferías, funcionamiento de griferías (sanitario, lavamanos, lavaplatos, canillas, válvulas) y sus posibles fugas, funcionamiento de ventanas, funcionamiento de cerraduras, corto circuito en instalaciones eléctricas. Recuerde que las goteras muchas veces se presentan por desajustes en los empaques, estos deben ser cambiados periódicamente.

A los (6) meses vence la garantía por: humedades y fugas en las redes de acueducto y alcantarillado. (Si la fuga es causada por daño imputable al propietario, sus trabajadores o morador de inmueble, no se atenderá el reclamo).

Se debe tener en cuenta que todo elemento que sea manipulado, alterado o afectado de manera alguna, perderá totalmente su garantía.

Una vez expiradas las garantías mencionadas, la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** no realizará ningún tipo de atención por estos conceptos.

SEXTA: Al ejecutar las reformas y ampliaciones, se deben atender cuidadosamente todas las recomendaciones que en el manual de propietario y planos entregados se explican, siguiendo todas las normas que para ello establezca la administración de la copropiedad, para garantizar la conservación de inmuebles colindantes y zonas comunes.

Para solicitud de posventas, se debe seguir el procedimiento establecido, atendiendo todas las instrucciones, para que este proceso sea lo más ágil posible; no se atenderán postventas mediante llamadas directas a dependencias ó las salas de ventas, o al celular de algún funcionario de La Constructora, ya que al no quedar registrada la solicitud en el sistema, no será posible la asignación de los recursos necesarios.

La solicitud o ejecución de algún tipo de corrección ó atención de postventa, no exonera a **EL COMPRADOR** del pago de sus obligaciones, con respecto a servicios públicos, administración, impuestos ú otros.

SÉPTIMA: A partir de la presente Acta de Entrega, **EL COMPRADOR** es el único responsable de todo lo que suceda dentro de inmueble objeto de esta entrega, por cualquier actividad o suceso de su parte o de sus dependientes, contratistas o cualquier personal relacionado directa o indirectamente con éste(a). Por lo tanto, la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA**, a partir del día de la firma de la presente Acta, queda exonerada de toda responsabilidad de hurtos o daños causados a **EL COMPRADOR** o a terceros.

Es también responsabilidad de **EL COMPRADOR** los perjuicios o daños que pueda sufrir la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** o si esta es vinculada a algún proceso, acción, reclamación, querella, o requerimiento, en caso de ser perseguido el inmueble objeto de

la entrega, en cualquier proceso, acción, reclamación, querrela o requerimiento, que se adelante contra **EL COMPRADOR**.

Adicionalmente, a partir de la fecha, **EL COMPRADOR** expresamente declara que es el único responsable por las obligaciones derivadas de los eventuales contratos de construcción que celebre para adecuar o reformar el inmueble aquí referenciado(s), así como los contratos de trabajo y cualesquier otros que **EL COMPRADOR** celebre(n) relacionados con el bien, y por lo mismo se obliga(n) a garantizar a la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA**, que estará exento de cualquier molestia u obligación derivada de los mismos.

PARÁGRAFO: Que, en el desarrollo de sus adecuaciones y/o reformas, si las hiciere, **EL COMPRADOR** se compromete(n) a NO modificar o afectar de ninguna forma, cualquier elemento estructural de la copropiedad, tales como ductos de instalaciones, redes de cualquier tipo y/o las fachadas de las edificaciones. Igualmente, **EL COMPRADOR** queda(n) obligado(s) a consultar para la ejecución de cualquier reforma previo a su realización, el Manual del Propietario, el Reglamento de Propiedad Horizontal, al Consejo de Administración de la copropiedad y a las entidades competentes (Curaduría, Planeación, etc.), según aplique.

EL COMPRADOR o el usuario de su inmueble, deberá(n) cumplir y hacer cumplir a sus contratistas y a todo el personal de las obras, arreglos, reformas y/o adecuaciones que realice, con las políticas de Seguridad Industrial que se observan en el proyecto y que exige la ley.

ANOTACIONES, RECOMENDACIONES Y ACLARACIONES ESPECIALES:

1. Recuerde que el lavadero y lavamanos, no pueden utilizarse para bañar niños, ó pararse encima de ellos, y las tuberías expuestas, no son para colgar ningún elemento.
2. Al ejecutar revoques y estucos se deben dejar las dilataciones correspondientes a los cambios de materiales, ya que posterior a la ejecución de acabados, se pueden presentar fisuras en el(os) inmueble, esto es una acción normal debido al asentamiento de la edificación en el terreno. No es señal de avería o colapso inminente de la estructura, para mitigar este fenómeno, es necesario que, durante la ejecución de revoques y estucos, se dejen las ranuras de dilatación en los puntos de cambio de materiales, ó de unión entre vigas ó muros de concreto y mampostería. Las fisuras que se presenten después de finalizados los acabados de estuco y pintura, se pueden tratar simplemente con resane y pintura. la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA**, como posventa, atenderá únicamente grietas estructurales en caso de presentarse, en ningún caso fisuras ya que no se entregan acabados de obra blanca.
3. Las tuberías de agua fría son en PVC, y no se entregan redes de agua caliente. Al ejecutar las modificaciones a las redes, **EL COMPRADOR** deberán verificar que se utilicen los materiales adecuados, como tipos de tubería y válvulas; igualmente, antes de instalar acabados finales, deberán presurizar de nuevo toda la red, pues para la entrega la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** ejecuta todas las pruebas de

hermeticidad y presurización, pero al modificar ó hacer derivaciones, se pierde la garantía.

4. Se recomienda, que cada vez el inmueble se quede desocupado (sea durante ejecución de reformas y acabados, o durante la primera etapa de ocupación del inmueble, se cierre la válvula de control de agua, ubicada en la caja de medidor, instaladas frente a cada vivienda, ya que, sobre todo, en la etapa de reformas, instalación de equipos como calentadores de agua y lavadoras, puede ocurrir que se generen fisuras por golpes en la tubería, o que alguno de los elementos de conexión, de equipos como mangueras o válvulas presenten alguna falla de instalación ó de calidad, generando inundaciones con graves consecuencias. Recuerde que cada propietario será responsable de las reparaciones en su propio inmueble ó en el de sus vecinos, generadas por este tipo de problemas, que ya NO son responsabilidad de la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA**.
5. Se aclara que la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA**, no presta el servicio de construcción de ampliaciones, reformas ó acabados, ni tampoco de instalación de calentadores de agua, lavadoras, neveras, etc.
6. Se solicita así mismo a **EL COMPRADOR** ,y/u ocupantes de los bienes abstenerse de hacer contrataciones directas de algún tipo de trabajo, con empleados de la obra ó con proveedores del proyecto: plomeros, electricistas, enchapadores, pintores, etc, ya que la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** no puede responder en esos casos, por garantías de los trabajos contratados por **EL COMPRADOR** , y/u ocupantes de los bienes, dineros que se le entreguen como anticipos a los trabajadores, perdida ó mal manejo de materiales, daños generados a terceros ó a la copropiedad y demás inconvenientes que puedan presentarse. Por esa misma razón, la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** se abstiene de recomendar trabajadores ó proveedores para cualquier tipo de trabajo adicional.
7. A partir del momento de recibo del inmueble, **EL COMPRADOR**, y/u ocupante del inmueble es responsable por la seguridad y custodia de sus bienes personales, es decir bajo ninguna circunstancia, la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** se hace responsable por la custodia de objetos de valor como celulares, computadores, dinero, joyas, etc. Se recomienda cambiar de inmediato, las claves de las chapas de la puerta principal del inmueble, la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** no se hará responsable por hurtos.

El inmueble se entrega con las siguientes características:

	ESTADO	OBSERVACIONES
Desagüe Para Aparato		
Sanitario Baño Ppal		
Desagües Para Ducha y Lavamanos Wc Ppal		
Mesón Cocina Pozuelo		
Grifería De Cocina		
Cubierta A Gas (Incorporada A Mesón)		
Enchape Cerámica Cocina		
Lavadero Con Llave y desagüe		
Enchape Cerámica Lavadero		
Desagüe De Piso Zona Ropas		
Salida De Abasto Para Lavadora		
Desagüe Para Lavadora		
Válvula De Corte Gas Fogón		
Ventana Alcoba Ppal		
Ventana Alcoba 1		
Ventana Salón		
Ventana Cocina		
Pasamanos Ventana		
Alcoba Principal (Fachada)		
Pasamanos Escalas Donde Aplique		
Puerta Tríplex y Marco Madera (Sin Pintura)		
Tomas Y Suiches (Según Diseño Eléctrico)		
Plafones (Según Diseño Eléctrico)		
Salidas Tv (Sin Cablear)		
Salidas Para Teléfono (Sin Línea)		
Portón Acceso Metálico Pintado		
En Pintura Electrostática Con Chapa		
Medidor De Energía (Lectura)		
Medidor De Acueducto (Lectura)		

AMPLIACIÓN DE OBSERVACIONE

SE ENTREGA:

MANUAL DE COMPRADOR – MEMORIA CON PLANOS -

LINEAMIENTOS A TENER EN CUENTA PARA LA AMPLIACIÓN

1. Se debe tener en cuenta que cada casa debe construir su propia canoa.
2. Si por algún motivo no se construye la ampliación, se recomienda hidrófugar muros que quedan al exterior y el muro medianero
3. Para abrir ventanas de reforma se debe demoler muro en bloque de 10 cm. el cual se ve con una escala en muro posterior.
4. En época de lluvia por la zona del patio ingresa agua, tener presente que para subsanar esta eventualidad se debe realizar acabados con pendiente al desagüe.
5. Los equipos del aire acondicionado deben instalarse en el muro que da al patio, el recorrido de las tuberías debe ir por el espacio que queda entre el muro y la cubierta y llevarla hasta el patio.
6. La **SOCIEDAD CONSTRUCTORA** entrega planos estructurales y arquitectónicos debidamente aprobados por la secretaria de planeación del Municipio de Apartadó, planos a los cuales deben ceñirse para la construcción de la ampliación.

NOTA: SE DEBE SEGUIR PARA LA AMPLIACIÓN LAS INSTRUCCIONES DEL MANUAL DEL PROPIETARIO.

En mi calidad de PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) de bienes inmuebles integrantes de la unidad residencial Guayacán de los Maderos, ubicados en el municipio de Apartadó, me (nos) permito (mos) manifestar:

1. Que me (nos) comprometo (emos) a cumplir las normas establecidas para las reformas por parte de la constructora, tales como: Comportamiento del personal, horarios de trabajo, manejo de materiales y escombros que han de intervenir en dichos trabajos dentro de cada casa.
2. Que soy (mos) el(los) único(s) responsable(s) de la seguridad social de las personas y/o trabajadores que ingresen al inmueble de mi (nuestra) propiedad para realizar los trabajos de ampliación, detalles de obra blanca y acabados de dicho inmueble.
3. Que responderé (mos) por todos los daños tanto materiales como morales ocasionados por dicho personal a la unidad residencial.
4. Que la constructora en ningún momento será responsable de materiales, herramientas y equipos ingresados por mí (nuestro) personal contratado.
5. **Conozco (cemos) y cumpliré (mos) estrictamente con la reforma de ampliación autorizada para la casa de acuerdo a los planos aprobados por la secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial de Apartadó, y soy (mos) consciente (s) de que cualquier extralimitación será intervenida por las autoridades urbanísticas competentes lo que me (nos) acarrearía sanciones, multas y ordenes de demolición.**
6. Que me (nos) comprometo (emos) a recoger los escombros generados por la reformas efectuadas a la propiedad y que la constructora no es responsable de su recolección, además velaré (mos) en todo momento por mantener la estética de la urbanización.
7. Que EXONERO (AMOS) DE TODA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL, a la sociedad Avance Constructora, en su condición de propietaria inicial, constructora y gerente, por hurtos, daños, y demás actos delictivos causados a nuestros inmuebles y/o vehículos.

Para constancia de lo anterior, se firma esta acta de entrega de inmueble en la ciudad de Apartadó, en el día () de de 2024.

EL COMPRADOR

LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA:

C.C.

AVANCE CONSTRUCTORA S.A.S.
Nit. 900.970.319 – 1